

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный профессионально-педагогический  
университет»  
Институт гуманитарного и социально-экономического образования  
Кафедра профессионально-экономического обучения

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:

Зав. кафедрой

Профессионально-экономического  
обучения

Т.К. Руткаускас

« \_\_\_\_\_ июня 2016 г.  
» \_\_\_\_\_

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**Совершенствование управления жилищно-коммунальным  
хозяйством на территории**

Исполнитель:

Студент (ка) группы № ГМУ-  
403

Дунаев Александр Эдуардович

(подпись)

Научный руководитель

Руткаускас д.э.н. профессор  
Т.К.

(подпись)

Консультант методического  
раздела

Руткаускас д.э.н. профессор  
Т.К.

(подпись)

Нормоконтролер

Дёмина ст.преподаватель  
Ю.В.

(подпись)

Екатеринбург 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

РЕФЕРАТ.....	6
ВВЕДЕНИЕ.....	7
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ...	11
1.1. Нормативно-законодательные основы управления жилищно-коммунальным хозяйством.....	11
1.2. Отечественная практика системы управления жилищно- коммунальным комплексом.....	14
1.3. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством.....	19
2. АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ.....	24
2.1. Характеристика объекта исследования.....	24
2.2. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства и динамики его развития на территории.....	29
2.3. Анализ структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством.....	37
3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ.....	44
4. РАЗРАБОТКА ИНСТРУКЦИОННОЙ КАРТЫ ПО ТЕМЕ «Анализ эффективности деятельности управляющей компаний».....	55

4.1. Понятие и сущность инструкционной карты.....	55
4.2. Разработка и применение инструкционной карты.....	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	71

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа выполнена на 81 страницах, содержит 2 рисунка, 15 таблиц, 50 источников литературы, а также 6 приложений на 11 страницах.

Ключевые слова: АНАЛИЗ, ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ.

Цель ВКР - разработка рекомендаций по совершенствованию управления жилищно-коммунальным хозяйством на территории.

Объект исследования - жилищно-коммунальное хозяйство Октябрьского района г. Екатеринбург.

Предмет исследования - процесс совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством с целью обеспечения доступным и комфортным жильем граждан

Задачи:

- 1) изучить нормативно-правовую документацию, регламентирующие жилищно-коммунальное хозяйство;
- 2) обобщить отечественный и зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- 3) провести анализ состояния и эффективности управления жилищно-коммунальным хозяйством Октябрьского района г. Екатеринбурга;
- 4) предложить мероприятия по улучшению состояния ЖКХ и эффективному управлению коммунальным хозяйством Екатеринбурга.
- 5) разработать инструкционную карту по теме: «Анализ эффективности деятельности управляющей компании».

## ВВЕДЕНИЕ

Управление жилищно-коммунальным комплексом является одним из важнейших направлений современной политики Российской Федерации. Высокий износ основных фондов, несовершенное законодательство, однообразие управленческих структур, занимающихся жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) провоцируют целый ряд проблем, такие как ухудшение качества жизни, рост доли ветхого и аварийного жилья, увеличение количества коммунальных и технологических аварий. Отсутствие практики управления многоквартирными домами гражданами создают проблемы при поиске инициативных лиц, которые бы взяли на себя функции председателя товарищества собственников жилья. По мимо этого, недостаточный контроль за деятельностью управляющих компаний, за использованием финансовых средств граждан, приводит к низкому качеству ремонта зданий, использования дешевых и непрочных материалов ведет к ухудшению состояния ЖКХ.

Однако правильное управление данным комплексом, распределение ресурсов на наиболее важные участки коммунальной сети может вывести современное жилищно-коммунальное хозяйство из кризисного состояния. Грамотное управление жилищно-коммунальным хозяйством поспособствует улучшению состояния жилых помещений, инфраструктуры, коммунальных сетей, таких как водоснабжение, канализация, теплоснабжение. Как следствие, улучшит благосостояние граждан, внешнего облика городов, инвестиционного климата в данной сфере. Однако механизм привлечения граждан к управлению многоквартирным домом и общим имуществом остается неразрешенной. Жители не имеют возможности выхода к доступной информации об управлении домом и о жилищно-коммунальном хозяйстве в целом.

Проблемам в области жилищно-коммунального хозяйства посвящены многие научные публикации. Научно-методические и прикладные аспекты

управления жилищным фондом, развития жилищно-коммунального хозяйства и его реформирования, а также состояние и ход развития ЖКХ были освещены в трудах С.И. Баженова, С.В. Барулина, П.Г. Грабового Н.Н. Жукова, М.Н. Кондратьевой, Г.В. Макарова, Т.К. Руткаускас, Л.Н. Чернышова, В.З. Черняк. и др.

Однако многие публикации не соответствуют новым экономическим реалиям. В условиях кризиса нарастают финансовые проблемы как у управляющих компаний и товариществ собственников жилья, так и у жильцов домов по оплате коммунальных услуг. Все это провоцирует взаимное недоверие в сфере ЖКХ, снижение инициативности среди граждан, повышенный износ основных фондов. В условиях экономического кризиса необходимо привлекать граждан к управлению общим имуществом многоквартирного дома, внедрять среди них культуру энергосбережения. Для оперативной реакции на быстроменяющуюся экономическую обстановку необходимо грамотно наладить механизмы принятия решений, обратной связи и работы с должниками.

Разнообразие, актуальность и сложность вышеуказанных проблем определили выбор темы исследования и общую направленность.

Целью данной выпускной квалификационной работы (ВКР) является разработка мероприятий по совершенствованию управления жилищно-коммунальным комплексом.

Для достижения данной цели ставятся следующие задачи:

- 1) изучить нормативно-правовую документацию, регламентирующие жилищно-коммунальное хозяйство;
- 2) обобщить отечественный и зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- 3) провести анализ состояния и эффективности управления жилищно-коммунальным хозяйством Октябрьского района г. Екатеринбурга;
- 4) предложить мероприятия по улучшению состояния ЖКХ и эффективному управлению коммунальным хозяйством Екатеринбурга.

5) разработать инструкционную карту по теме: «Анализ эффективности деятельности управляющей компании».

Объектом исследования является жилищно-коммунальный комплекс Октябрьского района г. Екатеринбурга.

Предметом исследования является процесс совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством.

В процессе исследовательской работы были применены методы экономико-статистического анализа и методы анализа и синтеза теоретической информации.

Сформулированные цель и задачи ВКР определили логику изложения и ее структуру, которая состоит из введения, четырех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, дается характеристика степени изученности проблемы, определены цель, задачи, объект и предмет исследования, отражена практическая значимость полученных результатов.

В первой главе были изучены теоретические и методологические основы управления жилищно-коммунальным хозяйством, нормативно-правовые акты, регулирующие жилищно-коммунальное хозяйство, отечественный и зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным комплексом.

Во второй главе проводится подробный анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства, а также структуры управления им в Октябрьском районе г. Екатеринбург.

В третьей главе по выявленным проблемам были разработаны мероприятия направленные на совершенствование управления жилищно-коммунальным комплексом.

В четвертой главе была разработана инструкционная карта по теме «Анализ эффективности управляющей компании», внедрение которой предусматривается проводить в составе лабораторной работы.

В заключении сформулированы основные выводы и предложения по теме исследования.



# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

## 1.1 Нормативно-законодательные основы управления жилищно-коммунальным хозяйством

Переход сферы жилищно-коммунального хозяйства на рыночные рельсы проходил с масштабными нормативно-правовыми преобразованиями в данной сфере.

Предметом нормативно-правового регулирования жилищно-коммунального хозяйства является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название "жилищные отношения", а также совокупность стандартов и норм предоставления жилищных и коммунальных услуг [1].

Началом реформы жилищно-коммунального хозяйства можно считать принятие закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г., который наметил переход отрасли на самоокупаемость [48].

В соответствии с конституционным распределением полномочий между различными уровнями власти и основными направлениями федеральной жилищной политики на федеральном уровне за прошедшие годы было подготовлено более 40 законодательных и нормативных актов, формирующих нормативно правовую базу преобразований в жилищно-коммунальной сфере.

Ключевыми из них являются:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Жилищный кодекс РФ;

3. Федеральный закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (1992 г.);
4. Федеральный закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики»;
5. Указ Президента РФ от 29 марта 1996 года №431 «О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище»;
6. Указ Президента РФ 29 марта 1996 года №432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов»;
7. Постановление Правительства РФ от 02.08.1999 года №887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения»;
8. Постановление Правительства РФ от 21.07.1999 года №841 «Об утверждении перечня городов для отработки в 1999-2000 годах механизмов реализации реформы ЖКХ»;
9. Постановление Правительства РФ от 24.02.1999 года №205 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 1999 год» и другие акты.

В 1996 году был принят Закон РФ «О товариществах собственников жилья». Создание товариществ собственников жилья является существенным элементом реформы управления и одним из наиболее эффективных способов защиты прав собственности жилья, их возможности влиять на стоимость и качество услуг, привлечение дополнительных источников финансирования, содержания и ремонта жилищного фонда.

Важным элементом нормативно-правового регулирования сферы жилищно-коммунального хозяйства являются стандарты и нормативы.

Стандарты и нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг - обязательные для соблюдения исполнителем услуг требования поддержания, сохранения потребительских характеристик, включая требования надежности и устойчивости функционирования инженерной

инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, выраженные в количественных измерителях, установленные федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъектов Российской Федерации [3].

Стандарты предоставления жилищных услуг включают перечень, объём и периодичность работ по содержанию и ремонту мест общего пользования жилого дома и придомовой территории.

В зависимости от объёма работ, их периодичности и используемых при этом оборудования и материалов, стандарты подразделяются на:

1. Минимальный стандарт (стандарт безопасного проживания): к данной группе следует отнести работы, обеспечивающие безопасность проживания в жилом доме. Эти работы должны выполняться в обязательном порядке. Этот стандарт определяет минимальные требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания жилья, обеспечивающие безаварийную эксплуатацию и выполнение только тех работ, которые связаны с надёжностью и безотказностью работы конструкций и инженерного оборудования.

2. Удовлетворительный стандарт (стандарт удовлетворительного обслуживания) – к данной группе относятся работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением дома, т.е. содержание и ремонт конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, без которых невозможно полноценное проживание в нем. Как правило, эти работы связаны с надёжным функционированием инженерных систем и безаварийной эксплуатацией дома и в совокупности определяют пониженные (на 25% по отношению к нормативу) требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания жилищного фонда. При этом невыполнение отдельных работ не связано с безопасностью и жизнеобеспечением проживания людей. Такие работы осуществляются по мере достижения необходимого уровня финансирования в надежде, что

ожидаемый экономический рост создаст предпосылки для перехода к следующей группе стандартов.

3. Базовый (оптимальный) стандарт – к группе базового стандарта эксплуатации относятся работы по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, отвечающие нормативным требованиям в соответствии с действующими нормативными документами, по которым выполняется 100% объем, качество и необходимая периодичность работ;

4. Повышенный стандарт (стандарт комфортного проживания) - данная группа определяет не только выполнение всех работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, соответствующее третьей группе, но и дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания. В условиях ограниченности финансовых ресурсов и платежеспособного уровня населения повышенный (четвертый) стандарт эксплуатации не может быть реально обеспечен в домах государственной и муниципальной собственности. Данный стандарт эксплуатации может быть ориентирован на дома, находящиеся в частной собственности.

Организации, предоставляющие услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов при составлении договоров должны учитывать установленные требования при определении перечня, состава и периодичности работ [17, с. 30-32].

## 1.2 Отечественная практика системы управления жилищно-коммунальным комплексом

Переход экономики Российской Федерации на рыночные рельсы в 1990-е года потребовал от властей разработки системы организации и контроля поставки коммунальных ресурсов потребителям.

В 1996 году выходит закон «О товариществах собственников жилья» который давал возможность собственникам многоквартирных домов

управлять общим имуществом, обеспечить эксплуатацию, ремонт основных коммунальных сетей [5].

В 2005 году с выходом Жилищного кодекса закон утратил силу. в настоящее время порядок создания и управления товариществ собственников жилья (ТСЖ) регулирует Жилищный кодекс Российской Федерации.

Решение о создании товарищества собственников жилья может быть принято только на собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в порядке, предусмотренном статьями 45-48 Жилищного Кодекса РФ [6].

Решение о создании принимается большинством голосов собственников жилья вне зависимости от их присутствия на общем собрании. Данное положение регулирует 136 статья Жилищного Кодекса РФ.

Закон устанавливает, что если в состав товарищества собственников жилья входят менее 50% собственников жилья, то такое товарищество необходимо ликвидировать. Данное положение регулирует 141 статья Жилищного Кодекса РФ.

Товарищество собственников жилья требует создания управленческих органов. Высшим органом управления является Общее собрание членов, которое избирает Правление. Правление постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается Председатель Правления товарищества собственников жилья. Избирается Председатель Правления на 2 года. Председатель Правления имеет право действовать без доверенности от имени товарищества собственников жилья, обладает правом подписи всех документов товарищества. Данные положения регулируют статьи 144-149 Жилищного кодекса РФ.

Контролирующим органом товарищества собственников жилья является Ревизионная Комиссия. Данный орган осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Правления ТСЖ. Деятельность Ревизионной Комиссии регулирует статьи 150-153 Жилищного кодекса РФ.

Товарищество собственников жилья не является коммерческой организацией и не имеет право на получение прибыли.

Главным преимуществом товарищества собственников жилья в том, что занимаются управлением имуществом заинтересованные лица. Позволяет участникам товарищества самим определять основные положения управления имуществом и домом.

Однако низкий уровень инициативности среди населения, необходимость вносить членские взносы, сложности при сборе средств на капитальный ремонт, замену лифта, коммуникаций являются главными недостатками ТСЖ. Схема управления товариществом собственников жилья представлена в приложении А.

Второй популярной формой управления жилищно-коммунальным хозяйством является жилищно-строительные кооперативы. Жилищно-строительный кооператив объединяет будущих собственников жилья, которые самостоятельно управляют процессом строительства дома, а также управлением его имуществом. Жилищный кооператив выступает в качестве застройщика жилья. Данное положение регулируется статьей 110 Жилищного Кодекса РФ.

Для создания жилищно-строительный кооператив (ЖСК) необходимо не менее пяти участников. При этом их число не должно превышать количество жилых помещений. Решение об организации ЖСК принимает учредителями. Данное положение регулирует 112 статья Жилищного Кодекса РФ.

Жилищно-строительный кооператив, как и Товарищество собственников жилья требует создания органов управления. Органами управления в ЖСК являются общее собрание членов. Если количество членов кооператива более пятидесяти, то в качестве органа управления выступает конференция. Из числа членов избирается Правление ЖСК и Председатель ЖСК. Данные положения регламентируются статьей 115 Жилищного кодекса РФ.

Председатель имеет право без доверенности выступать от имени ЖСК и подписывать документы. Это положение регламентирует статья 119 Жилищного Кодекса РФ.

Также, как и в товариществе собственников жилья в жилищно-строительном кооперативе присутствует контролирующий орган. Ревизионная комиссия следит за финансово-хозяйственной деятельностью. У Ревизионной комиссии есть свой Председатель. Данное положение регулирует 120 статья Жилищного Кодекса РФ.

Ликвидация жилищно-строительного кооператива происходит согласно 61 статьи Гражданского Кодекса РФ [5].

ЖСК как форма управления жилищно-коммунальным хозяйством имеет свои плюсы и минусы. Преимуществом является меньшее число административных барьеров, снижение стоимости будущего жилья, за счет исчезновения посредника, паевые взносы не облагаются налогом.

Однако отсутствие государственных гарантий, сложные юридические процедуры, а также невозможность определить конечную стоимость жилья и срок окончания строительства делают данный вид управления жильем не самым привлекательным.

Схема организации и управления жилищно-строительного кооператива представлена в приложении Б.

Популярным видом управления жилищно-коммунальным хозяйством является управляющая организация. В отличие от предыдущих видов управления жилищно-коммунальным хозяйством данная форма предусматривает получение прибыли и работает как полноценная коммерческая организация.

Управляющая организация - юридическое лицо, созданное для управления и эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками.

Управляющая компания должна иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом.

Договор с управляющей компанией должен содержать состав имущества дома, перечень работ, которые будет осуществлять компания, порядок определения цены и тарифов, порядок контроля за деятельностью организации. Данное положение регламентируется статьей 161 частью 3 Жилищного кодекса РФ [6].

Договор заключается сроком не менее чем на год, но не более чем на 5 лет.

Расторжение договора регламентируется Гражданским Кодексом РФ.

В случае невыполнения управляющей организацией своих обязательств, собственники многоквартирного дома в праве отказаться от исполнения договора. Данное положение предусмотрено в статье 161 частью 8 пунктом 2 Жилищного кодекса РФ.

Управляющая компания за 30 дней до завершения договора, обязана передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей компании, либо товариществу собственников жилья.

Преимуществом заключения договора с управляющей организацией является высокая квалификация специалистов в сфере управления имуществом многоквартирного дома. Управляющая компания обладает развитой материально-технической базой и связями. Помимо этого, управляющие организации быстрее адаптируют документацию к изменениям в Жилищном и Гражданском законодательствах. Отношения между организацией и собственниками жилья регулируются договором, что гарантирует либо выполнение всех обязательств, либо возмещение ущерба – это также является плюсом.

Однако несмотря на преимущества управляющая компания имеет ряд недостатков. Деятельность организации не всегда прозрачна для собственников жилья, так как денежные средства поступают на расчетный счет организации. Часто проблемы решаются не оперативно, а полный объем



работ либо не выполняется, либо совершается некачественно из-за высокой степени износа основных фондов коммунальных систем.

Схема управления многоквартирным домом через управляющую организацию представлена в приложении В.

### 1.3 Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством

В странах Европы жилищно-коммунальная сфера характеризуется разнообразием форм собственности. Жилищные кооперативы, где проживают собственники и арендаторы, частные многоквартирные дома, в которых квартиры сдаются в аренду, муниципальные дома для социально незащищенных слоев населения, многоквартирные дома-кондоминиумы, в которых проживают собственники квартир, объединенные в соответствии с законом как Ассоциации собственников жилья, еще не полный перечень всех форм.

Отношения между собственниками регулируются уставом ассоциации, и каждый владелец квартиры или нежилого помещения автоматически становится членом ассоциации. Кроме того, каждая ассоциация в дополнение к уставу принимает внутренние правила, которые определяют права и обязанности домовладельцев. Это является одним из главных отличий от российских товариществ собственников жилья.

На Западе широко распространена судебная практика по делам с участием ассоциаций собственников жилья. Такие дела касаются в основном задолженностей по обязательным платежам собственников или нарушения установленных в кондоминиуме правил. К сожалению, в России такая практика в большинстве случаев не в пользу ТСЖ [20].

В большинстве стран Европы и США ассоциации домовладельцев является более предпочтительным вариантом управления жилищно-коммунальным хозяйством. Собственники сами заинтересованы в

самостоятельном управлении дома, контролирует за потоками финансовых средств.

В странах Содружества Независимых государств и Восточной Европы происходят приблизительно такие же процессы, как и в России. Создаются подобные товариществу собственников жилья структуры. Например, в Казахстане популярность приобрели кондоминиумы, на Украине – Объединение Совладельцев Многоквартирным Домом (ОСМД), в Белоруссии – товарищества собственников жилья.

В прочем наблюдаются и похожие проблемы, связанные с высоким износом основных фондов коммунальной системы, низкая инициативность граждан, невысокие доходы населения [41].

Одной из популярных форм управления жилищно-коммунальным хозяйством за рубежом является кондоминиум. Данная форма близка к российскому понятию «Товарищество собственников жилья» [24].

Также, как и в ТСЖ избирается общее собрание и управляющий кондоминиума. Общее собрание определяет будущие направления работы кондоминиума, а также перечень услуг, которые будут осуществлять общее собрание и стоимость работ.

В зарубежной практике управляющий может назначаться не из числа собственников жилья, а сторонний человек, имеющий обширные знания и навыки в управлении жильем. Управляющий избирается на один год. Хотя бы раз в год он обязан проводить общее собрание жильцов, на котором корректируется деятельность кондоминиума и решают спорные вопросы.

Каждый член кондоминиума обязан платить за предоставленные услуги. В случае задолженности по оказанным услугам, неплательщик может получить запрет на использование коммунальных услуг.

В стоимость услуг входит пользование коммунальными услугами (водоснабжение, электричество, канализация), обслуживание и ремонт жилья, заработная плата сторонних рабочих (садовник, уборщик), телевидение, домофон, охрана.

Часто кондоминиумы сотрудничают с ремонтно-эксплуатационной организацией, которые оказывает услуги по содержанию жилья и устранению коммунальных аварий.

На данный момент кондоминиумы являются привлекательной формой управления общим имуществом в США, странах Западной Европы, Скандинавии.

В Финляндии основной формой управления многоквартирным домом является Квартирное Акционерное Общество (КАО). Житель дома становится акционером общества, имеет во владении определённое количество акций, дающие право владения определенной площадью в доме.

По умолчанию в обязанности акционера входят оплата коммунальных услуг, капитального ремонта, налога на недвижимость. Как и в ТСЖ выбирается орган управления – домоуправление, членам которого выплачивается заработная плата [18, с. 3-4].

По мимо этого, особенностью квартирному акционерному обществу является ограничения на ведение «стихийного ремонта» - ситуации, когда один из акционеров намеревается сделать ремонт без согласия других акционеров. Акционер, намеревающийся сделать ремонт обязан уведомить домоуправление, предоставить документы на перепланировку, о характере ремонтных работ [9].

В Великобритании поставщики коммунальных услуг – частные компании. Каждый житель Великобритании в праве изменить поставщика услуг, но не чаще чем раз в неделю. По мимо этого житель имеет право закупать коммунальные услуги у разных поставщиков.

Во Франции одной из форм управления недвижимым имуществом является – синдикат. Как и в Великобритании все поставщики услуг – частные компании. Одной из особенности жилищно-коммунального хозяйства во Франции является отсутствие платы за горячее водоснабжение и отопление. Воду нагревают бойлеры, установленные в каждой квартире. Для

организации отопления квартиры житель дома заключает контракт с газовой компанией. Житель включает отопление по своему усмотрению.

Собственники распоряжаются своим имуществом, используют каждую полезную площадь в своих интересах, если это не ущемляет права соседей. Также жильцы вправе надстраивать мансарды, строить на земле дома, различные здания, разбивать клумбы и т. д.

Однако для отказа от какого-то имущества или части земельного участка необходимо единогласное решение собственников. Оплата за коммунальные и жилищные услуги взимается из расчета жилой площади. Руководство синдиката определяет необходимую сумму затрат на содержание дома и оптимальное коммунальное обслуживание. Продавая квартиру, собственник должен быть освобожден от обязательств по отношению к синдикату, в том числе финансовых [19, с. 4-10].

Голландский опыт в решении жилищных проблем и возрождении жилищного фонда сочетает:

- 1) высокую рыночную эффективность и защиту интересов большинства населения;
- 2) государственное регулирование и поощрение частной инициативы;
- 3) крупномасштабное социальное-градостроительное экспериментирование и соблюдение интересов собственного домовладения.

В Нидерландах особенно получили популярность так называемые жилищные корпорации. Первая корпорация появилась в Амстердаме в 1852 году. Состоятельные граждане основали ее как ориентированную на минимальную прибыль организацию для строительства жилья. До 1960-х годов корпорации занимались по большей части эксплуатацией и распределением уже готового жилья. С 1970-х годов за корпорациями закрепились ведущая роль в строительстве нового жилья, а также его обслуживание, распределение жилых мест, реализацией.

Жилищная организация обязана следить за состоянием дома: своевременно обновлять удобства (плиты, водопроводную сеть, перестелить пол). При этом учитываются пожелания жильцов. По мимо этого жильцы имеют право запросить внеплановый ремонт помещения от жилищной корпорации, однако это повысит ренту. Житель дома имеет право самостоятельно сделать ремонт без повышения ренты. Важным моментом является аварийное обслуживание дома, которая осуществляется круглосуточно.

Для эффективного управления корпорации создают хорошие условия для работников. Жилищные корпорации стремятся создавать хорошие условия труда (чистые, светлые, укомплектованные офисы), достойную оплату труда как главный стимул к качественному выполнению работ, корпоративная культура.

Также новаторским решением было право на вмешательство в соседские конфликты. Жилищные корпорации заинтересованы в хороших отношениях между соседями. В случае, если конфликты возникли ввиду шума, грязи от соседей, то жилищные корпорации проводят дополнительную шумоизоляцию, нанимают клининговые компании. В случае, если конфликт на фоне личной неприязни может быть привлечена полиция.

Жилищные компании активно консультируют жильцов социального жилья. Жилищные консультанты находятся в постоянном контакте с администрациями муниципалитетов, общественными организациями, поставщиками ресурсов и готовы оказать помощь жильцам решении различных вопросов. По мимо этого жилищные корпорации занимаются инспекцией домов, текущим ремонтом и обслуживанием [9].

## 2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

### 2.1 Характеристика объекта исследования

Октябрьский район – один из административных районов города Екатеринбурга. Октябрьский административный район занимает Юго-восточную территорию Екатеринбурга от центра до посёлка Кольцово. Район занимает территорию 15,7 тыс. га. Численность населения района 143 560 человек [46]. Это чуть больше 10% от населения всего города, которое проживает в жилом фонде, общей площадью 3633, 9 тыс. кв. м., поэтому очень важно обеспечивать население жилищно-коммунальными ресурсами, содержать многоквартирные дома и придомовые территории в должном состоянии [12].

Жилищно-коммунальный комплекс района включает в себя следующие элементы:

1. Жилищное хозяйство, которое включается в себя городской и частный жилищный фонд, ремонтно-строительные управления, ремонтно-эксплуатационное управления.

2. Санитарно-технические предприятия, которые включают в себя организации поставляющие воду, занимаются обслуживанием водопровода, канализацией, предприятия по уборке территории. Наиболее крупных поставщиков воды в районе Муниципальное унитарное предприятие (МУП) «Водоканал». МУП «Водоканал» также занимается водоотведением.

3. Энергетические предприятия, поставляющие электроэнергию, газ, теплоснабжение. Наиболее крупные компания которые поставляют электричество публичное акционерное общество (ПАО) «ЕкатеринбургЭнергоСбыт». Тепловую энергию поставляют ПАО «Волжская ТГК», МУП «ЕкатеринбургЭнерго», ПАО «РЖД», ПАО «Оркла Брендс Россия». Газоснабжением занимается ПАО «Екатеринбурггаз»

4. Сооружение внешнего благоустройства, включающие в себя дороги, зеленые насаждения, уличное освещение и другое [45, с.199-201].

Государственное управление жилищно-коммунальным комплексом района осуществляет администрация Октябрьского района города Екатеринбурга, в частности отдел инспекционного контроля и ЖКХ. Среди главных функций отдела можно выделить:

1) контроль за технической эксплуатацией, ремонтом и сохранностью жилищного фонда, связанных с ним объектов ЖКХ, инженерной инфраструктуры, независимо от их принадлежности и форм собственности, содержанием придомовых территорий;

2) контроль за ходом реализации целевых программ по реформированию отрасли ЖКХ города;

3) контроль за предоставлением населению жилищно-коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормами и правилами в целях обеспечения защиты прав потребителей;

4) участие в процессе формирования системы контроля в области управления муниципальным жилищным фондом [36].

Структура и штатное расписание отдела устанавливается в соответствии со структурой администрации района, утвержденной Главой Екатеринбурга и утверждается главой администрации района.

Начальник отдела осуществляет непосредственное руководство деятельностью отдела, распределяет обязанности между работниками отдела, обеспечивает организованность и надлежащую служебную дисциплину, взаимодействие отдела с остальными структурными подразделениями и выполняет следующие функциональные обязанности:

1) координация деятельности муниципальных предприятий и учреждений жилищно-коммунального хозяйства, находящихся на территории Октябрьского района;

2) организация контроля за содержанием и эксплуатацией наружных инженерных коммуникаций – координация действий по локализации аварий на сетях и подготовке к сезонной эксплуатации;

3) контроль целевого использования помещений муниципального жилищного фонда;

4) проверку выполнения требований и норм по благоустройству и санитарному состоянию дворовых территорий;

5) контроль и реализация принятых постановлений Главы Администрации города Екатеринбурга, распоряжений и приказов главы Администрации района;

6) готовит проекты распоряжений, приказов, планов и отчетов по вопросам деятельности отдела;

7) ведет прием граждан по вопросам, относящимся к компетенции отдела;

8) проводит совещания по основным направлениям деятельности отдела;

9) участвует в работе комиссии по проведению перепланировки, переоборудования и реконструкции помещений, расположенных в жилых домах;

10) рассматривает предложения, заявления и жалобы граждан, принимает по ним необходимые меры и другие обязанности.

По мимо начальник отдела в штате отдела инспекционного контроля выполняют свои обязанности главный специалист, ведущие специалисты, общественные жилищные инспекторы.

Главный специалист выполняет следующие функции:

1) проводит работу по планированию и формированию отчетности о выполнении сезонных планов мероприятий по подготовке к зиме, санитарной уборке территорий в жилом фонде;

2) координирует организацию электро-, тепло-, водо-, газоснабжения населения, водоотведения;



3) координация организации сбора и вывоза бытовых отходов.

4) участвует в подготовке организационных документов по вопросам деятельности отдела. Решает другие вопросы, относящиеся к компетенции отдела.

5) готовит распоряжения, приказы, планы и отчеты по вопросам деятельности отдела.

6) рассматривает предложения, заявления и жалобы граждан, принимает по ним необходимые меры.

7) главный специалист обязан уведомлять главу Администрацию района, органы прокуратуры или другие государственные органы обо всех случаях обращения к муниципальному служащему каких – либо лиц в целях склонения его к совершению коррупционных правонарушений.

8) главный специалист обязан организовать свой труд в соответствии с требованиями инструкции по охране труда.

Ведущий специалист исполняет функциональные обязанности:

1) по подготовке документов по приему государственного и иного имущества жилищно-коммунального назначения в муниципальную собственность;

2) координации организации электро-, тепло-, водо-, газоснабжения населения, водоотведения;

3) координация организации сбора и вывоза бытовых отходов;

4) по выявлению и формированию перечня бесхозных сетей и объектов жилищно-коммунального хозяйства;

5) участвует в подготовке и организационных документов по вопросам деятельности отдела, решает другие вопросы, относящиеся к компетенции отдела;

6) готовит проекты распоряжений, приказов, планов и отчетов по вопросам деятельности отдела;

7) рассматривает предложения, заявления и жалобы граждан, принимает по ним необходимые меры [26].

Общественные жилищные инспекторы выполняют следующие функциональные обязанности:

- 1) по поручению жилищной инспекции проводить проверки объектов, независимо от их ведомственной подчиненности и формы собственности;
- 2) принимать участие в проверках, проводимых жилищной инспекцией. Оказывать содействие жилищной инспекции по выявлению нарушений жилищного законодательства, условий лицензирования, а также недостатков в организации жилищно - коммунального обслуживания;
- 3) устанавливать факты нарушений правил и порядка содержания и пользования жилищного фонда и придомовой территории;
- 4) по результатам проверок составлять акты, на основании актов предлагать жилищной инспекции составлять предписания или протоколы об административном правонарушении.

Непосредственное управление многоквартирными домами осуществляют управляющие компании и товарищества собственников жилья. 1013,6 тыс. кв. м. находится под управлением товариществ собственников жилья, а 2620,3 тыс. кв. м. обслуживают управляющие организации [12].

Наиболее крупные управляющие компании в Октябрьском районе:

1. ООО «Управляющая компания ЖКХ Октябрьского района» обслуживает 435 многоквартирных домов, общей площадью 1742 тыс. кв. м. – 50% жилищного фонда района;
2. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие «Специализированное управление эксплуатации и реабилитации жилья» (ЕМУП СУЭРЖ) - обслуживает 50 многоквартирных домов, общая площадь домов - 120.4 тыс. кв. м.;
3. ООО «Управляющая компания Шарташская» - 13 многоквартирных домов, общая площадь домов – 59 тыс. кв. м.;
4. ООО «Управляющая компания Пионер» - 89 многоквартирных домов, общая площадь домов - 206.8 тыс. кв. м.;

5. ООО «Управляющая компания Ареал» - 10 многоквартирных домов, общая площадь домов - 31.8 тыс. кв. м.;

6. ООО «Управляющая компания Ремстройкомплекс» - многоквартирных домов - 104, общая площадь домов - 229.8 тыс. кв. м. [35].

Таким образом, данные компании управляют 2389,8 тыс. кв. м. жилого фонда. Это примерно 91% жилых площадей, которые обслуживают управляющие организации.

## 2.2 Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства и динамики его развития на территории

Для анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства необходимо провести анализ следующих категорий ЖКХ:

- 1) состояние жилищного фонда;
- 2) состояние жилищно-коммунального обслуживания;
- 3) изменение тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

Для анализа была собрана следующая информация:

- 1) площадь жилого фонда Октябрьского района: его структура и проблемы;
- 2) тарифный план региональной энергетической комиссии (РЭК);
- 3) тарифы управляющих компаний района;
- 4) обеспеченность жилого фонда жилищно-коммунальными ресурсами;
- 5) количество ветхого и аварийного жилья: его структура и темпы замены.

Жилищный фонд Октябрьского района составляет 3633, 9 тыс. кв. метров – 783 дома. Структура жилого фонда Октябрьского района по годам постройки материалам домов, представлена в таблице 1.

В структуре жилого фонда находятся 132 дома общей площадью 53 тыс. кв. метров, которые признаны ветхими и аварийными. Перечень ветхих

и аварийных муниципальных домов, с информацией об износе, площади, материале стены представлен в приложении Г.

Таблица 1 – Структура жилого фонда Октябрьского района

Годы постройки	Количество-домов	Материалы домов
1900-1909	101	Бревно
1910-1919	25	Бревно
1920-1929	34	Бревно, брус, кирпич
1930-1939	24	Бревно, брус, кирпич
1940-1949	28	Бревно, брус, кирпич
1950-1959	125	Брус, кирпич, шлакоблок, каркасно-засыпные стены, забутованный кирпич, сборно-щитовые стены.
1960-1969	136	Кирпич, шлакоблок, сборно-щитовые стены, брус
1970-1979	145	Кирпич, железобетонные панели, силикатные кирпичи,
1980-1989	121	Кирпич, железобетонные панели
1990-1999	61	Кирпич, железобетонные панели, газобетонные панели, керамические блоки
2000-2009	36	Газобетон с облицовочным кирпичом
Итого	783	

Большая часть ветхого и аварийного жилого фонда построена в 1940-50 года. Они имеют высокую степень износа свыше 50%. Данные дома нуждаются в капитальном ремонте или замене в силу физического износа. Материалы стен домов по большей части являются устаревшими – брус, бревно, кирпичи. Дома из бруса и бревна 1900-1949 годов постройки должны быть признаны непригодными для жилья и снесены, а жители переселены в новое жилье. Кирпичные дома 1940-1969 год должны быть реконструированы, оборудованы современными коммунальными

удобствами. В таблице 2 представлены данные о материалах аварийных и ветхих домов.

Таблица 2 – Данные о материалах ветхих и аварийных домов

№	Материал дома	Количество домов
1	Кирпич	21
2	Ж/б панели	14
3	Брус	25
4	Бревно	32
5	Другие материалы	40

Администрация Октябрьского района ежегодно получает ассигнования на снос ветхого и аварийного жилья. Динамика ассигнований представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Динамика ассигнований на снос ветхого и аварийного жилья

Год	Ассигнования, тыс. рублей
2012	486
2013	150
2014	250

В таблице 4 показаны данные, которые отражают динамику переселения из ветхого и аварийного жилья в 2014-15 годах.

Таблица 4 - Динамика переселения из ветхого и аварийного жилья

Год	2014	2015	Изменение	%
Переселено семей / человек	15 / 40	26 / 72	+11 / +32	166% / 180%
Предоставлено жилых помещений кв. мет.	459	714	+255	155%

Таким образом, администрация успешно повышает темпы замены ветхого и аварийного жилья в районе.

Современные стандарты жилищно-коммунального хозяйства требуют наличия в доме коммунальных ресурсов: водопровода, канализации, электричества, газопровода и других удобств.

В таблице 5 приведена статистика благоустроенности жилого фонда Октябрьского района и Екатеринбурга за 2012-2015 года.

Таблица 5 – Сравнительный анализ обеспеченности жилого фонда Октябрьского района по сравнению с общегородским уровнем, в процентах на конец года

	Жилищный фонд оборудованный						
	водопро- водом	водоотве- дением	отопле- нием	ваннам и душем	газом	горячим водоснаб- жением	наполь- ными электро- - плитам и
Екатеринбургс- кий жилищный фонд							
2012г.	88,3	87,6	91,2	81,1	64,6	83,6	20,6
2013г.	88,6	87,8	91,5	81,4	64,0	83,6	21,8
2014г.	88,4	87,5	91,1	81,1	63,2	83,3	22,3
2015г.	88,5	87,6	91,5	81,2	62,2	83,4	23,2
Изменение за 2012-15 года	+0,2	0	+0,3	0,1	-2,4	-0,2	+2,6
Жилищный фонд Октябрьского района							
2012г.	81,0	79,2	83,1	71,1	60,8	73,3	17,7
2013г.	81,4	79,6	83,6	71,5	60,2	73,2	18,8
2014г.	81,6	79,7	83,9	71,6	59,8	73,0	19,5
2015г.	81,8	79,9	84,5	71,6	59,1	73,2	20,2
Изменение за 2012-15 года	+0,8	+0,7	+1,4	+0,5	-0,9	-0,1	+2,4

Исходя из таблицы видно, что динамика благоустроенности жилого фонда в Екатеринбурге и в Октябрьском районе невысокая. Видно в целом по городу отрицательную динамику имеют обеспеченность газовыми плитами на 2,4%, в тоже время примерно на эту же величину увеличилось число электроплит в домах. Это говорит о переходе населения с газовых плит на

более безопасные электрические. Остальные позиции изменились незначительно.

В Октябрьском районе наибольшую динамику получили обеспеченность отоплением и электрическими плитами – 1,4% и 2,4% соответственно. Октябрьский район имеет негативную динамику в обеспеченности газовыми плитами, что является общегородской тенденцией к переходу на более безопасные электрические плиты. В районе более высокими темпами растет динамика обеспеченности водопроводом, канализацией и ваннами. В целом ситуация в районе развивается лучше, чем общегородская.

Одна из важнейших составляющих жилищно-коммунального хозяйства является тарифная политика. Ежегодно региональная энергетическая комиссия предоставляет предложения по тарифной политики организациям, которые заняты в сферах теплоснабжения, водопровода и коммунального комплекса. Тарифы утверждаются в два этапа: с 1 января по 30 июня и с 1 июля по 31 декабря.

Таким образом, для каждого вида ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, отопление, электричество газ) выпускается отдельное постановление об установлении тарифов. Региональная Энергетическая Комиссия разрабатывает цены на ресурсы с учетом себестоимости поставки, рыночной конъюнктуры и других внешних факторов. С учетом этих рекомендаций управляющие компании устанавливают свои тарифы.

Для анализа тарифной политики управляющих организаций необходимо провести сравнительный анализ тарифов, предложенных региональной энергетической комиссией и тарифов, утвержденных в организациях. Для сравнения возьмется самая крупная управляющая компания района – ООО «Управляющая компания Октябрьского района» и сравниваются с тарифами предложенные региональной энергетической комиссией. Это отражено в таблице 6.

Таким образом, видно, что компания использует рекомендуемые тарифы региональной энергетической комиссии только в отношении электроснабжения и газоснабжения. В остальных случаях наблюдается завышение тарифов. Завышение тарифов не является критичным, и необходимо для нормального функционирования управляющей компании.

Таблица 6 – Сравнительный анализ тарифной политики управляющей компании ООО «УК Октябрьского района»

Наименование организации	Услуга	Единицы измерения	Тариф с НДС, руб. от управляющей компании	Рекомендованный тариф РЭК	Разница руб.
МУП «Екатеринбург-Энерго»	Тепловая энергия	Гкал	1270,82	1105,88	+164,94
ПАО «Екатеринбург-газ»	Газоснабжение	Куб. м.	4,55	4,55	0
ООО «Екатеринбург-Энерго-Сбыт»	Энергоснабжение	кВтч	3,30	3,30	0
МУП «Водоканал»	Водоснабжение	Куб. м.	31,62	28,49	3,13
	Водоотведение	Куб. м.	15,99	14,05	+1,94

Рассмотрим тарифную политику менее крупной управляющей компании – ООО «Шарташская». Данная компания является второй по числу обслуживаемых домов, после ООО «Управляющей компании Октябрьского района». Сравнение с тарифами Региональной Энергетической Комиссии представлено в таблице 7.

Из таблицы 7 видно, что ООО «Управляющая компания Шарташская» также превышает рекомендуемые тарифы. Однако в графе «газоснабжение»



установила тариф на газ ниже рекомендуемого уровня. Что касается тарифа за теплоснабжение, то он сильно завышен – на 29%.

Таблица 7 – Сравнительный анализ политики управляющей компании ООО «УК Шарташская»

Наименование организации	Услуга	Единицы измерения	Тариф с НДС, руб. от управляющей компании	Рекомендованный тариф РЭК	Разница руб.
МУП «Екатеринбург-Энерго»	Тепловая энергия	Гкал	1 428,85	1105,88	+322,97
ПАО «Екатеринбург-газ»	Газоснабжение	Куб. м.	4,23	4,55	-0,32
ООО «ЕкатеринбургЭнерго-Сбыт»	Энергоснабжение	кВтч	3,30	3,30	0
МУП «Водоканал»	Водоснабжение	Куб. м.	31,62	28,49	+3,13
	Водоотведение	Куб. м.	15,99	14,05	+1,94

Для более точного анализа тарифной политики компаний необходимо сравнить тарифную политику двух компаний и выявить наиболее экономную для потребителя. Сравнительный анализ проведен в таблице 8.

Из таблицы 8 видно, что тарифные политики компаний в целом одинаковые, за исключением тарифа за тепловую энергию. ООО «Управляющая компания Шарташская» сильно завысила тариф на теплоснабжение. Разница между двумя компаниями составила 152 рубля 03 копейки за Гкал тепловой энергии. При этом следует отметить данные компании используют одного и того же поставщика тепловой энергии – муниципальное унитарное предприятие «ЕкатеринбургЭнерго». Связи с этим

ООО «Управляющая компания Октябрьского района» выглядит более привлекательно в плане тарифной политики.

Таблица 8 – Сравнительный анализ тарифных политик ООО «УК Октябрьского района» и ООО «УК Шарташская»

Наименование организации	Услуга	Единицы измерения	УК Октябрьского района – тариф с НДС в рублях [тар]	УК Шарташская – тариф с НДС в рублях [тар]	Разница руб.
МУП «Екатеринбург-Энерго»	Тепловая энергия	Гкал	1270,82	1 428,85	-158,03
ПАО «Екатеринбург-газ»	Газоснабжение	Куб. м.	4,55	4,23	+0,32
ООО «ЕкатеринбургЭнерго-Сбыт»	Энергоснабжение	кВтч	3,30	3,30	0
МУП «Водоканал»	Водоснабжение	Куб. м.	31,62	31,62	0
	Водоотведение	Куб. м.	15,99	15,99	0

Таблица 9 – Сравнительный анализ тарифной политики ТСЖ «Парковый-1»

Наименование организации	Услуга	Единицы измерения	Тариф ТСЖ с НДС в руб.	Рекомендованный тариф РЭК	Разница руб.
1	2	3	4	5	6
ПАО «Т-плюс»	Тепловая энергия	Гкал	1579,18	1 428,85	+150,33
ООО «ЕкатеринбургЭнерго-Сбыт»	Энергоснабжение	кВтч	3.30	3,30	0

#### Окончание таблицы 9

1	2	3	4	5	6
МУП «Водоканал»	Водоснаб- -жение	Куб. м.	31,62	28,49	+3,13
	Водоотве- -дение	Куб. м.	15,99	14,05	+1,94

Также необходимо проследить тарифную политику в товариществах собственников жилья, в качестве примера предлагается взять товарищество собственников жилья «Парковый 1» по адресу Мичурина 239. Данные представлены в таблице 9.

### 2.3 Анализ структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством

В настоящее время основным органом, осуществляющим управление ЖКХ, является Управление жилищного и коммунального хозяйства Администрации города Екатеринбурга (Управление ЖКХ) является отраслевым органом Администрации города Екатеринбурга.

Управление ЖКХ от имени Администрации города Екатеринбурга решает вопросы местного значения городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, Свердловской области и муниципальными правовыми актами:

- 1) организация электро-, тепло-, газо-, водоснабжения населения, водоотведения;
- 2) организация содержания муниципального жилищного фонда;
- 3) организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) осуществление муниципального жилищного контроля;

5) организация и проведение мероприятий, предусмотренных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

6) организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;

7) организация предоставления банно-прачечных услуг;

8) предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

9) разработка предложений о размерах платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда и платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые на общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом либо решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Управление ЖКХ в своей деятельности непосредственно подчиняется заместителю главы Администрации города Екатеринбурга по вопросам жилищного и коммунального хозяйства. В каждом районе города существуют свои отделы жилищно-коммунального хозяйства, которые планируют и осуществляют работу как в соответствии с текущими квартальными планами администрации города, так и с текущей ситуацией в районе.

Отдел инспекционного контроля и жилищно-коммунального хозяйства Октябрьского района – является подразделением администрации Октябрьского района по вопросам жилищно-коммунального хозяйства. Основные задачи управления в отделе — это контроль за технической эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда, мониторинг реализации целевых программ по реформированию отрасли ЖКХ города, участие в процессе контроля в области управления жилищным фондом и

предоставления жилищно-коммунальных и иных услуг населению. Среди управленческих задач отдела можно выделить:

- 1) планирование проведения проверок управляющих компаний и товариществ собственников жилья;
- 2) организация взаимодействия предприятий жилищно-коммунального комплекса и специализированных предприятий и городских служб;
- 3) мотивация населения и управляющих компаний к ресурсосбережению;
- 4) контроль за предоставлением водо-, электро-, газо-, теплоснабжением, текущим ремонтом многоквартирных домов, финансовой деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья.

В своей деятельности отдел руководствуется следующими нормативными документами:

- 1) Конституцией РФ;
- 2) законом РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ, (ред. от 18.04.2005) «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- 3) законом РФ от 02.03.2007 № 25-ФЗ «О муниципальной службе в Российской Федерации»;
- 4) законом Свердловской области от 29.10.2007 № 136-ОЗ «Об особенностях муниципальной службы в Свердловской области»;
- 5) уставом муниципального образования «город Екатеринбург» (утвержденного решением Екатеринбургской городской Думы от 30.06.2005 № 8/1);
- 6) постановлениями и распоряжениями Главы Екатеринбурга;
- 7) распоряжениями и приказами главы администрации района;
- 8) регламентом работы администрации района города;
- 9) положением об отделе.

Структура управления жилищно-коммунальным хозяйством на уровне муниципальных властей представлен на рисунке 1.

По мимо администрации города в управлении участвуют районные администрации и отделы, а также обособленная структурная единица – Управления ЖКХ, которая включает в себя ряд таких элементов как: ведомственные организации, отдел капитального ремонта и другое.



Рисунок 1 – Структура управления жилищно-коммунальным комплексом Октябрьского района

Однако органы государственной власти не в полной мере могут контролировать деятельность управляющих организаций. Основными инструментами управления являются контроль посредством плановых и внеплановых проверок. Также может осуществляться опосредованный мониторинг по открытым данным, однако данное положение не закреплено ни в Положении об отделе, ни в одной должностной инструкции.

Плановая проверка - контроль со стороны органов местного самоуправления за деятельностью управляющих компаний. Проверки проводятся не чаще чем один раз в три года. Срок проверки не более 20 рабочих дней. Юридическое лицо за три дня до проверки уведомляется о предстоящей проверке [22]. Администрация Октябрьского района активно использует плановые проверки – как основное средство контроля за деятельностью управляющих компаний.

За сентябрь 2015 года администрацией района была проведена плановая проверка крупных управляющих компаний: ООО «УК Октябрьского района», ООО «УК Шарташская», ЕМУП «СУЭРЖ», ООО «УК Пионер», ООО «УК Ареал», ООО «УК Ремстройкомплекс», а также ряд товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов. Всего в отношении компаний и товариществ было проведено 69 проверок, в том числе одна проверка с участием специалистов из Роспотребнадзора. Наибольшее число проверок было проведено в отношении ООО «УК Октябрьского района» - 26.

Среди главных целей проверок – это осмотр состояния жилого фонда, санитарно-гигиенического состояния придомовой территории и чистота на контейнерных площадках. За время проверки было осмотрено 349 многоквартирных домов и 161 контейнерная площадка. Всего было выявлено 7 нарушений. Одно нарушение выявлено в деятельности ООО «УК Октябрьского района», 3 нарушения в деятельности ООО «УК Шарташская», остальные нарушения приходятся на долю товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов. По результатам проверок управляющим

компаниям и ТСЖ были выписаны предписания. Подробно с результатами проверок можно ознакомиться в приложении Д.

Для разработки эффективных мероприятий по управлению необходимо разобратся в управлении товарищества собственников жилья и управляющей организации. Рассмотрим структуру управления в ООО «Управляющая компания Октябрьского района».

Управляющая компания взаимодействует с различными организациями: администрацией города и района, службами МЧС и гражданской обороны, поставщиками коммунальных ресурсов, ремонтно-эксплуатационными и аварийными службами. Данное взаимодействие отражено на рисунке 2. По мимо этого вовремя осуществления своей деятельности управляющей компании необходимо обращаться к банковским учреждениям. ООО «Управляющая компания Октябрьского района» осуществляет расчеты с поставщиками и населением через ООО «Единый Расчетный центр». Обслуживающим банком является «Сбербанк России».

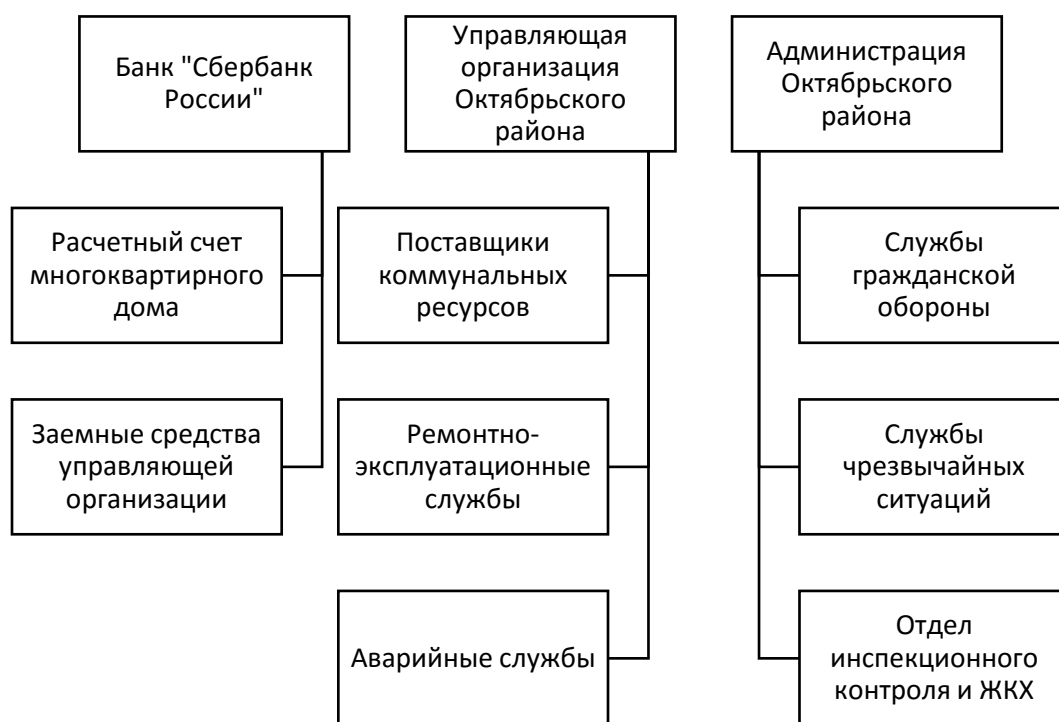


Рисунок 2 – Взаимодействие управляющей компании со сторонними организациями и учреждениями



Товарищество собственников жилья предполагает самостоятельное управление жителей многоквартирного дома общим имуществом. ТСЖ предполагает, что собственники на общем собрании примут решения с каким поставщиками ресурсов они будут работать, какие компании будет обслуживать их дом и другое. Структура взаимодействия ТСЖ с другими организациями представлена в приложении Е.

Таким образом перед руководством товарищества собственников стоит важная задача установления деловых связей с поставщиками ресурсов, обслуживающими организациями и финансовыми учреждениями. В товариществе собственников жилья «Парковый -1» в банках открыто два счета: первый счет в Уральском банке реконструкции и развития для расчетов с поставщиками и подрядчиками, другой в Сбербанке России для накопления средств на капитальный ремонт.

### 3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

В ходе анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства и изучения структуры управления им были выявлены следующие проблемы:

1. Высокий уровень тарифов на теплоснабжение как со стороны управляющих компаний, так и со стороны товариществ собственников жилья. Очевидно, что управляющие компании должны получать прибыль для нормального функционирования, поэтому предлагается ввести механизмы экономии и внедрения в массовое сознание бытовой культуры энергосбережения, такие как использование энергосберегающих ламп, усиление теплоизоляции в холодные времена года, использование счетчиков водоснабжения.

2. Низкий уровень контроля за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья. Как было выяснено во второй главе, органы власти контролируют деятельность компаний и ТСЖ только с помощью проверок: как плановых, так и внеплановых при наличии жалоб от жителей. Однако такой контроль не может в полной мере гарантировать качественную работу компаний в управлении многоквартирными домами. Необходимо внедрить мониторинг деятельности организаций, а по возникшим нарушениям выписывать предписания. Как один из инструментов стимулирования компаний может быть разработка рейтинга компаний по определенным критериям.

3. Низкие темпы оборудования жилых помещений жилищно-коммунальными удобствами такими как: водопровод, водоотведение, газо-, тепло-, электроснабжение – это провоцирует падения уровня жизни населения. Недостаток теплоснабжения в холодное время года может оказать негативное влияние на состояние дома.

4. Наличии общегородской тенденции к увеличению задолженности. Должники по коммунальным услугам появляются по разным причинам: трудное финансовое положение, злостное уклонение от неуплаты, ошибки при расчете стоимости коммунальных услуг. Необходимо грамотно разработать систему работы с должниками: оперативно выявлять, предупреждать возникновение задолженности, проводить мероприятия по снижению задолженности, и в случаях злостного уклонения проводить взыскания через суд.

5. Улучшение структуры управления могло бы облегчить участие граждан в управлении многоквартирных домов. Увеличение предпринимательской активности населения.

Исходя из выявленных проблем управления жилищно-коммунальным хозяйстве Октябрьского района, необходимо разработать комплекс мероприятий, которые могли бы помочь улучшить управление комплексом ЖКХ.

Одной из главных проблем жилищно-коммунального комплекс Октябрьского района является тарифная политика компаний. Компании формируют тариф исходя из рекомендаций Региональной Энергетической Комиссии и с учетом размера прибыли необходимой компании для нормального функционирования. Одной из мер может стать снижение и контроль за тарифной политикой, однако данное мероприятие может привести к ухудшению качества услуг предоставляемые управляющими организация. Поэтому предлагается внедрять в жилищно-коммунальное хозяйство многоквартирных домов ресурсосберегающие технологии, которые могли бы снизить потребление ресурсов, и как следствие этого снижение коммунальных платежей. Предлагается внедрять следующие ресурсосберегающие технологии:

- 1) установка счетчиков водоснабжения;
- 2) установка энергосберегающего освещения;

Проведем экономическое обоснование установки индивидуальных счетчиков водоснабжения. Стоимость счетчика СГВ-15 по данным Яндекс.Маркет составляет 690 руб. Установка счетчика с помощью сантехника 1000 руб. за установку двух счетчиков – для горячего и холодного водоснабжения. Таким образом первоначальные инвестиции 2 380 руб. Средний расход воды на человека нормативно закреплено 7,8 куб. м. холодной воды и 4,5 куб. м. горячей воды. В пересчете на литры получается, что в месяц каждый человек потребляет 6 800 л. холодной и 4 500 л. горячей воды. Таким образом, в день на человек приходится 260 л. холодной воды и 150 л. горячей. Проведен расчет целесообразности установки счетчиков. Исходные данные представлены в таблице 10.

Таблица 10 – Исходные данные

Показатель	Значение
Тариф за куб. м. холодного водоснабжения (ХВС), руб.	23,54
Норматив подогрева холодной воды для горячего водоснабжения (ГВС), Гкал за куб. м.	0,05
Тариф нагрева воды за Гкал, руб.	1579,18
Потребление ХВС на человека, куб.м.	7,8
Потребления ГВС на человека, куб.м.	4,5

Для расчетов используется следующая формула расчета:

$$\text{Стм. ХВС и ГВС} = T_{\text{хол.}} \cdot K + T_{\text{гор}} \cdot K + (K_{\text{гор.}} \cdot K_{\text{л.}}) \cdot T_{\text{нагр}}, \quad (1)$$

где  $T_{\text{хол}}$  – это тариф на холодную воду;

$K$  – количество потребленной воды;

$T_{\text{гор}}$  – тариф на горячую воду;

$K_{\text{л}}$  – норматив нагрева одного куб. м. воды;

$T_{\text{нагр}}$  – норматив нагрева воды.

Проведем расчет стоимости холодного и горячего водоснабжения на одного человека.

Стоимость ХВС и ГВС = 23,54 руб. · 7,8 куб. м. + (4,5 куб. м. · 23,54 руб. + (4,5 куб. м. · 0,05 Гкал) · 1579,18 руб.) = 183,61 руб. + 105,93 руб. + 355,32 руб. = 644,86 руб.

Теперь проведен расчет стоимости холодного и горячего водоснабжения на одного человека, с установленным счетчиком. За апрель 2016 года житель многоквартирного дома по улице Декабристов 25 согласно показаниям счетчиков, израсходовал 2,3 куб. м. холодной воды и 2 куб. м. горячей воды.

Стоимость ХВС и ГВС = 23,54 руб. · 2,3 куб. м. + (2 куб. м. · 23,54 руб. + (2 куб. м. · 0,05 Гкал) · 1579,18 руб.) = 54,14 руб. + 47,08 руб. + 157,99 руб. = 259,21 руб.

Таким образом экономия за счет установки счетчиков составляет 385,65 рублей. Снижение коммунальных платежей за водоснабжение снизилось на 2,5 раза. Данное мероприятие не только снизит финансовую нагрузку на граждан, но и позволит им самостоятельно следить за расходом, принимать решения по экономии воды. Эффект от данных мер отразится и на деятельности управляющих компаний в работе с должниками. Снижение коммунальных платежей даст определенный толчок к снижению задолженностей и ее ликвидации.

Теперь обоснуем замену ламп накаливания на энергосберегающие. Во-первых, данные лампы исходя из названия расходуют меньше энергии: энергосберегающая лампа 20 ватт светит также ярко как лампа накаливания 100 ват. Срок службы у энергосберегающей лампы также довольно высок: примерно 7000 часов, в то время как у лампы накаливания всего 1000 часов. Проведем расчет в таблице 11.

Таким образом, из таблицы 11 видно, что внедрение энергосберегающих ламп является выгодным и экономически целесообразным мероприятием. Одна энергосберегающая лампа по сроку

службы эквивалентна 7 лампам накаливания, но при этом тратит в 5 раз меньше энергии. Замена лампы накаливания на энергосберегающую ежемесячно будет экономить 33,26 рублей в бюджете семьи.

Таблица 11 – Расчет экономии электроэнергии за счет замены ламп накаливания на энергосберегающие

Характеристики	Лампа накаливания Philips	Энергосберегающая лампа ERA F-SP23
Мощность, кВт	0,1 кВт	0,02 кВт
Срок службы, часов	1000	7000
Стоимость, рублей	30	320
Потребление кВт в течении 7 000 часов службы	$7000 \cdot 0,1 = 700$	$7000 \cdot 0,02 = 140$
Затраты на покупку ламп, общий срок службы которых 7000 часов, руб.	$30 \text{ руб.} \cdot 7 \text{ шт.} = 210$	320
Общая стоимость затрат, руб.	910	460
Потребление электроэнергии в месяц**, кВт	$6 \text{ часов} \cdot 30 \text{ дней} \cdot 0,1 = 18$	$6 \cdot 30 \cdot 0,02 = 3,6$
Затраты на электроэнергию в месяц, руб.	$18 \text{ кВт} \cdot 2,31 = 41,58$	$3,6 \text{ кВт} \cdot 2,31 \text{ руб.} = 8,32$
Затраты на электроэнергию в год, в руб.	$41,58 \text{ руб.} \cdot 12 \text{ мес.} = 498,96$	$8,32 \cdot 12 \text{ мес.} = 99,84$
Экономический эффект от замены ламп накаливая в многоквартирном доме на 50 двухкомнатных квартир (кухня, 2 комнаты, санузел) в год, руб.	$498,96 \cdot 5 \text{ комнат} \cdot 50 \text{ квартир} = 124\,740$	$99,84 \cdot 5 \text{ комнат} \cdot 50 \text{ квартир} = 24\,960$

\* - тариф 2,31 руб. за кВт/ч

\*\* - из расчета, что освещение включается на 6 часов в сутки.

Таким образом, переход на энергосберегающие лампы позволит жителям многоквартирного дома сэкономить 99,8 тыс. руб. Если для примера взять компанию ООО «Управляющая компания Октябрьского района», которая обслуживает 435 домов, то можно вычислить сумму экономии в масштабах управляющей компании. Если взять, что в среднем многоквартирный дом состоит из 50 двухкомнатных квартир с кухней и санузлом (5 источников света), то компания сможет сэкономить 43,4 млн. рублей в год.

Внедрение ресурсосберегающих технологий решает четыре управленческие задачи в жилищно-коммунальном хозяйстве:

1. Во-первых, жители многоквартирного дома учатся самостоятельно следить за расходом электроэнергии и водоснабжения.
2. Во-вторых, распространение массовой бытовой культуры энергосбережения среди населения.
3. В-третьих, данное мероприятие косвенно может повлиять на уровень задолженности среди населения по коммунальным услугам. Поможет эффективнее погасить задолженность населения за счет сэкономленных средств.
4. В-четвертых, также косвенно может поднять заинтересованность населения не только в экономии средств на коммунальных платежах, но и в управлении многоквартирным домом, сбережением ресурсов.

Уровень контроля за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья находится на низком уровне. Плановые проверки не могут обеспечить должный уровень предоставления жилищно-коммунальных услуг, а жалобы жителей не всегда остаются услышанными. Связи с этим предлагается внедрить практику мониторинга деятельности управляющих компаний. Мониторинг – непрерывный процесс отслеживания деятельности компаний, с целью выявления проблем и разработки мероприятий по их решению.

Среди преимуществ внедрения мониторинга можно выделить:

- 1) постоянное наблюдение за деятельностью управляющих организаций и товариществ собственников жилья;
- 2) своевременное выявление проблемных компаний, разработка мероприятий выхода из кризисного состояния;
- 3) разработка рейтингового списка управляющих компаний по уровню обслуживания и его публикация;
- 4) ограничение незаконной деятельности недобросовестных компаний.

Однако от внедрения мониторинга могут возникнуть и негативные эффекты, такие как:

- 1) излишнее давление на управляющие компании и товарищества собственников жилья;
- 2) риск ответственности может отпугнуть граждан от управляющих должностей в товариществах собственников жилья.

Уровень благоустроенности многоквартирных домов в Октябрьском районе и в Екатеринбурге в целом, находится на достаточно высоком уровне. Однако темпы благоустройства жилых помещений очень маленький, по некоторым позициям такие как газоснабжение, горячее водоснабжение наблюдается отрицательная динамика. Необходимо разобраться в причинах отрицательной динамики, среди них могут быть:

- 1) переход населения на электрические плиты, что может объяснить снижение газоснабжения;
- 2) переход населения на электрические водонагреватели также может объяснить снижение темпов благоустройства жилых помещений;
- 3) темпы выхода из рабочего состояния газовых труб и сетей теплоснабжения выше, чем темпы их замены. В таком случае необходимо провести детальный анализ ремонтной деятельности в сфере ЖКХ, в период кризиса искать альтернативные материалы, которые не уступали в прочности и терм устойчивости, но были более низкие в цене.



Решение данной проблемы повысит уровень жизни населения, степень доверия государству и управляющим структура в жилищно-коммунальном хозяйстве. Также высокие темпы благоустройства снизят степень износа основных фондов – одна из главных проблем российского жилищно-коммунального хозяйства.

Одной из самых больших проблем в жилищно-коммунальном комплексе является работа с должниками по оплате коммунальных услуг. Для решения данной проблемы необходимо грамотно построить систему работы с должниками. Среди мер, которые необходимо проводить нужно выделить:

1. Выявление задолженности: на данном этапе необходимо выявлять должников, определять размер долга, разработать систему действий по снижению задолженности или ее взысканию.

2. Предупреждение задолженности включает в себя систему мер, которые призваны снизить риск возникновения долгов у населения. Среди способов предупреждения задолженности можно выделить: улучшение системы оплаты коммунальных услуг, предоставление льгот и субсидий определенным группам населения, улучшение механизма ответственности должников.

3. Снижение задолженности включает себя информирование должников о задолженности, личные встречи с должниками, составление соглашений о поэтапном погашении задолженности.

4. Взыскание задолженности через суд. Видами мер судебного воздействия являются:

- а) взыскание задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг;
- б) выселение должника из жилого помещения (ст. 90 ЖК РФ);
- в) взыскание пени (ст. 395 ГК РФ, п. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Структура управления комплекс жилищно-коммунального хозяйства также нуждается в совершенствовании. Среди проблем, которые можно выделить:

- 1) низкая вовлеченность жителей в управлении домом;
- 2) низкий уровень информационного обеспечения;
- 3) волатильность при принятии решений;
- 4) низкий уровень управленческих и экономических знаний у населения для управления многоквартирным домом.

Для решения проблем низкой вовлеченности жителей в управлении многоквартирными домами и скудного информационного обеспечения можно предпринять различные меры, например, ввод в штат администрации района специалистов-консультантов, которые бы могли оказать консультативную помощь жителям по вопросам обслуживания жилищного фонда, тарифов на коммунальные услуги и принцип их формирования. Другой функции данных специалистов будет прием жалоб и предложений по улучшению качества предоставляемых услуг. Данные предложения могли направляться к руководству управляющих компаний, а жалобы рассматривал отдел инспекционного контроля и ЖКХ. По мимо этого специалисты могли бы проконсультировать председателей новых товариществ собственников жилья о способах эффективного управления многоквартирным домом.

На должность специалистов предлагается набирать людей имеющие экономическое и/или юридическое образование. С одной стороны, эти специалисты могут объяснить экономические составляющие жилищно-коммунального хозяйства, с другой стороны должны проводить юридические консультации для лиц, которые имеют претензии к руководству управляющей компании. Данная мера должна предоставить доступный и простой в использовании информационно-консультирующий ресурс для всех категорий граждан.

Для решения проблем волатильности принятий решений в многоквартирных домах необходимо внедрять новые технологии учета принятий решений. Для быстрого и оперативного принятия решений в рамках ТСЖ, оповещения жильцов о размере коммунальных платежей, задолженностей предлагается разработать компьютерную

программу/мобильное программное обеспечение (ПО), которое будет предоставляться на бесплатной основе всем категория населения, желающим перейти на новую систему.

Данное приложение могло бы предлагать получение следующей информации:

- 1) размер коммунальных платежей, задолженностей, набежавших пенни;
- 2) подобно квитанциям, расшифровку платежей;
- 3) справочные телефоны ТСЖ, управляющей компании, администрации, а также аварийных служб;
- 4) систему принятия решений в управлении многоквартирным домом, путем размещения электронного голосования по вопросам управления дома, например, голосование за изменение положений устава ТСЖ. Расчет сметы расходов для создания данного ПО представлен в таблице 12.

Таблица 12 – Смета расходов для создания и внедрения ПО

Статьи расходов	Расходы, руб.
Разработка приложения	50 000
Техническая поддержка приложения	15 000
Статьи расходов	Расходы, руб.
Маркетинговая компания по внедрению приложения среди Жителей Октябрьского района	
1) Почтовая рассылка*;	1) 15 000
2) Баннеры (10 ед.);	2) 80 000
Итого	160 000

Рассчитаем ежемесячные расходы на почтовые оповещения ООО «УК Октябрьского района», которая обслуживает 65 780 человек. Из расчета, что

средняя семья состоит из трех человек, делаем вывод, что компании необходимо разослать 21 926 почтовых сообщений. Расчет проведен в таблице 13.

Таблица 13 – Расчет затрат ООО «УК Октябрьского района» на почтовые сообщения

Статья расходов	Цена за единицу, руб.	Количество, шт.	Расход, руб.
Лист бумаги А4	0,4	21 961	8 784, 4
Стоимость картриджа**	300	220	66 000
Конверт	0,7	21 961	15 372,7
		Итого:	90 157, 1

\*\* - один картридж струйного принтера рассчитан на 150 листов.

Таким образом, из расчета видно, что срок окупаемости проекта по внедрению ПО составляет менее 2 месяцев. Значит внедрение программного обеспечения более целесообразно, чем почтовые рассылки.

## 4 РАЗРАБОТКА ИНСТРУКЦИОННОЙ КАРТЫ ПО ТЕМЕ «АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ»

### 4.1 Понятие и сущность инструкционной карты

Данная разработка занятия практического обучения нацелена на студентов, обучающихся по направлению Профессиональное обучение (по отраслям) профиля подготовки «Экономика и управление» профилизации «Государственное и муниципальное управление», «Предпринимательская деятельность (с углубленным изучением английского языка)».

Методическая разработка инструкционной карты– это документ, которым пользуется преподаватель при проведении лабораторных работ или уроков производственного обучения. Инструкционная карта помогает обучающимся действовать поэтапно, последовательно.

Методическая разработка проводилась по дисциплине «Управление ЖКХ». После освещения всего курса дисциплины предлагается провести практическое занятие по проведению анализа деятельности управляющей компании или товарищества собственников жилья.

Тема занятия: «Эффективность работы управляющих компаний и товариществ собственников жилья»

Тип занятия: лабораторная работа.

Содержание занятия направлено на формирование первичных профессиональных умений и навыков, а также систематизацию, обобщению, углублению и конкретизации теоретических знаний.

Для формирования профессиональных умений и навыков на уроках практического обучения используются различные инструктивные учебные документы.

В производственном обучении наибольшее применение получили инструкционные, технологические (инструкционно-технологические) карты и учебные алгоритмы.

Инструкционная карта - форма письменного инструктажа, которая с помощью ориентиров помогает создать наглядно-зрительные представления о приемах и действиях при выполнении работ [40].

Инструкционная карта - это основной нормативный документ, определяющий способы внедрения передовых приемов и методов труда. Инструкционная карта содержит подробное описание рекомендуемых приемов труда при выполнении конкретных операций (их состав, последовательность, продолжительность выполнения движений, приемов и др.). Кроме того, в карте дается характеристика оснащения, планировки рабочего места, условий труда, систем обслуживания и др. Приводятся научно обоснованные нормы времени и выработки с приложением необходимой технической документации (схемы, рисунки, эскизы, планировки рабочего места и др.) [42].

В инструкционных картах представлена информация двух видов:

- 1) словесная - описания наиболее рациональной последовательности, правил-рекомендаций и указаний о выполнении изучаемых приемов и способов, правил и критериев контроля и самоконтроля выполняемых действий, правил и способов безопасности при выполнении действий, указания о применяемых средствах выполнения трудовых действий;
- 2) графическая - рисунки, схемы, графики и др., имеющие определенную инструктивную значимость.

Таким образом, инструкционная карта дает построчно развернутую ориентировочную основу деятельности при освоении соответствующей изучаемой трудовой операции, вида работы [49].

Инструкционная карта выполняет следующие функции:

1. Раскрывает типовые последовательности, правила, средства и способы выполнения контроля и самоконтроля при выполнении трудовой операции.
2. Средство активизации и организации деятельности обучающихся.

3. Средство самоконтроля обучающихся.
4. Обеспечивает при необходимости неоднократное обращение к инструкционной карты.
5. Обеспечивает максимальное проявление самостоятельности обучающихся.

При разработки инструкционной карты необходимо четко представлять учебные цели и систему приемов и действий, которыми нужно овладеть для достижения цели.

Порядок разработки инструкционной карты выглядит следующим образом:

- 1) анализ содержания темы лабораторной работы;
- 2) расчленить трудовую операцию на трудовые приемы;
- 3) подобрать упражнение к выполнению операции, а также последовательность их выполнения;
- 4) определить объект работы, инструменты, материалы, приборы;
- 5) определить порядок выполнения каждого упражнения;
- 6) составить текст инструкционной карты к каждому упражнению и способы самоконтроля;
- 7) подобрать необходимые схемы, рисунки для лабораторной работы;
- 8) составить инструкционную карту в виде таблицы. Пример отчетной таблицы представлена в таблице 14.

Таблица 14 – Пример отчетной таблицы

Название операции	Приемы и действия	Контроль
-------------------	-------------------	----------

Как правило инструкционные карты используются в следующих случаях:

- 1) выполнение обучающимся лабораторной работы, в которой необходимо совершать трудовые операции. При выполнении лабораторной

работы, в инструкционной карте указывается трудовые приемы и последовательность их выполнения;

2) реализация урока производственного обучения на этапе текущего инструктажа, когда обучающийся самостоятельно выполняет трудовые операции и ему необходимо обращаться к инструкционно-технологической карте. Инструкционная карта в ходе реализации урока производственного обучения также определяет трудовые приемы, которые необходимо выполнить их последовательность, а также технические требования, средства выполнения учебных работ [17].

#### 4.2 Разработка и применение инструкционной карты

Тема: «Анализ эффективности деятельности управляющих компаний и ТСЖ».

Цель: обучение специалиста составлению отчета о деятельности компании.

Средства труда: калькулятор, бланк отчета, результаты финансовых проверок, результаты плановых проверок, жалобы жителей, ПО MS Excel, MS Word.

Объект труда: финансовая отчетность управляющей компании «А»

Инструкционная карта является составным элементом практических занятий: лабораторных работ, уроков производственного обучения. В связи с этим, необходимо представить в виде разработки лабораторной работы, как будет использоваться инструкционная карта. В таблице 13 представлена готовая инструкционная карта, которая будет использоваться в ходе лабораторной работы.

Инструкционная карта содержит название операции, описание основных трудовых приемов и действий, а также методы самоконтроля. Инструкционная карта является важным элементом самостоятельной работы обучающихся.



Таблица 15 – Инструкционная карта

№	Название операции	Приемы и действия	Контроль
1	2	3	4
1	Подготовка рабочего места	1. Подготовка документов. 2. Составление сводной таблицы	Визуальный осмотр
2	Проанализировать финансовую деятельность управляющей компании «А»	1. Выявить отклонение в тарифах по сравнению с региональными показателями.	Должна быть точность вычислений.
		2. Оценить изменение выручки и чистой прибыли.	Сравнить показатели с предыдущим периодом – точность вычислений
		3. Проверить бухгалтерскую отчетность.	Совпадение актива и пассива.
		4. Проверить наличие отчислений во внебюджетные фонды 5. Проверить уплату налогов.	Должно совпадать с данными из выписки пенсионного фонда (органов налогообложения). Если не совпадает – точность вычислений
		6. Занести данные в итоговую таблицу	Визуальный осмотр
3	Анализ результатов проверок	1. Занести в сводную таблицу данные о проверках домов. 2. Занести данные в сводную таблицу о проверках контейнерных площадок. 3. Занести данные о вынесенных предписаниях 4. Результаты выполнения предписаний	Визуальный осмотр
4	Анализ жалоб жителей	1. Провести анализ жалоб: общие жалобы, специфические	Визуальный осмотр

Окончание таблицы 15

1	2	3	4
		2. Посчитать количество жалоб	Точность вычислений
		3. Занести данные о жалобах в таблицу 4. Занести данные о результатах проверок по жалобам	Визуальный осмотр
5	Составление итогового отчета	1. Представить с помощью инструментов Excel графическое представление информации	Данные представлены правильно в виде графика/диаграммы.
		2. Составить по бланку отчет о деятельности компании	Проверка отчета главным специалистом на предмет ошибок
		3. Представление отчета начальнику отдела	Визуальный осмотр

Лабораторная работа по теме «Анализ эффективности деятельности управляющих компаний и ТСЖ».

Цель: приобрести навыки аналитического мышления при рассмотрении финансовых документов и результатов проверок.

Оборудование: калькулятор, результаты проверок, финансовая отчетность, бланк отчета, выписки из книги жалоб.

Метод исследования: методы теоретического анализа и синтеза.

В условиях рыночной экономики на эффективность работы управляющей компании влияют различные факторы.

Фактор, обеспечивающий коммерческую эффективность – главным образом финансовые показатели: прибыль, денежные потоки, рентабельность. Данные показатели отображаются в финансовых документах [50, с. 159-171].

Фактор внешнего воздействия выражается в проверках со стороны органов местного самоуправления и Роспотребнадзора. А также жалобы со стороны жителей многоквартирных домов, которые пользуются услугами данной управляющей компании [30, с. 45-51].

Порядок выполнения работы:

1. Ознакомиться с финансовой документацией управляющей компании «А».
2. Ознакомиться с результатами проверок со стороны органов местного самоуправления, с жалобами местных жителей.
3. Используя инструкционную карту, произвести анализ деятельности управляющей компании «А».
4. Составить отчет в виде сводной таблицы с данными и вывод.

Таким образом, инструкционная карта внедрена в учебный процесс, как составная часть лабораторной работы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование выявило наличие управленческих проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве на территории Октябрьского района города Екатеринбурга. Среди главных проблем стоит выделить низкая вовлеченность жителей многоквартирных домов в управление дома, отсутствие постоянного контроля за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья со стороны государства, слаборазвитая бытовая культура энергосбережения.

В первой главе были изучены и обобщены общие теоретические положения по теме данной исследовательской работы. После изучения нормативно-правовых документов было выявлено три основных формы управления жилищно-коммунальным хозяйством: ТСЖ, ЖСК и управляющие компании. Был подробно рассмотрен отечественный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством, который выявил проблемы во вовлеченности граждан в управлении многоквартирным домом, сложные процедуры организации и управления. Анализ зарубежного опыта выявил высокую активность жильцов в управлении домом, хорошо развитую культуру к энергосбережению. Этот опыт необходимо принимать и в России – больше вовлекать граждан в управление и мотивировать экономить ресурсы.

Во второй главе в результате проведенного анализа жилищно-коммунального хозяйства на территории Октябрьского района были выявлены проблемы, связанные с низкими темпами благоустройства жилого фонда, слаборазвитой бытовой культуры энергосбережения, низкая вовлеченность людей в управлении домом, отсутствие мониторинга – как эффективного средства контроля за деятельностью управляющих компаний и товариществ собственников жилья. Однако наряду с этим были выявлены положительные стороны жилищно-коммунального хозяйства в Октябрьском

районе – высокие темпы переселения семей из ветхого и аварийного жилья, а также систематический снос аварийных зданий.

В третьей главе, исходя из выявленных во второй главе проблем, были разработаны мероприятия по совершенствованию управления жилищно-коммунальным хозяйством на территории. Основные мероприятия по совершенствованию управления:

- 1) распространение культуры энергосбережения среди населения – установка счетчиков водоснабжения, замена ламп накаливания на энергосберегающие и другие;
- 2) внедрение постоянного мониторинга за деятельностью управляющих компаний и ТСЖ;
- 3) поиск альтернативных материалов для замены сетей газо-, тепло-, водоснабжения, которые были бы в условиях кризиса ниже в цене, но не уступали по качеству традиционным материалам.
- 4) Разработка механизма работы с должниками;
- 5) Преодоление низкой вовлеченности жильцов в управлении домом, волатильности принятия решений за счет разработке программного обеспечения.

Было дано экономическое обоснования массового перехода на счетчики учета холодного и горячего водоснабжения и замена ламп накаливания на энергосберегающие. Эффект от данных мероприятий – экономия на коммунальных платежах, высокое доверие управляющим компаниям и ТСЖ. Косвенное благоприятное влияние оказывает на работу с должниками, так как дает возможность за счет средств экономии погасить задолженность. Также было предложено разработать приложение для персональных компьютеров и смартфонов, которые могло бы сочетать в себе несколько функций:

- 1) оповещение о текущих платежах и задолженностях;
- 2) справочную информацию;

3) участие граждан в принятии решений заочно, при помощи электронного голосования.

Предполагается, что приложение придет на замену традиционным почтовым квитанциям. Как показал расчет разработка приложения быстро окупается и требует меньших средств на содержания, чем постоянная закупки бумаги, печать квитанций и почтовые пересылки. При этом приложении поможет преодолеть волатильность в принятии решений, обеспечит оперативный обмен информацией.

В четвертой главе была разработана лабораторная работа с использованием инструкционной карты, которая является универсальным инструментом освоения студентом практических приемов и навыков самостоятельно. Инструкционная карта может применяться не только в лабораторных работах, но и на уроках практического обучения и непосредственно использоваться для обучения специалиста на рабочем месте.

Проведенное исследование показало, что эффект от внедрения мероприятий окажет положительное воздействие на управление жилищно-коммунальным комплексом. При грамотно проведенной маркетинговой кампании по распространению среди жителей района культуры ресурсосбережения и инициативности в управлении общим имуществом, экономический эффект не заставит себя долго ждать. Среди потенциальных эффектов можно выделить снижение коммунальных платежей, повышение уровня жизни, доверия жилищно-коммунальной сфере, инициативности в управлении многоквартирным домом, снижение задолженностей по коммунальным услугам.

В ходе выполнения работы все задачи были выполнены, а цель выпускной квалификационной работы достигнута.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Аналитические материалы: Нормативно-правовое регулирование сферы ЖКХ* [Электронный ресурс] // Официальный Сайт Государственной Думы. Режим доступа: <http://iam.duma.gov.ru>
2. *Баженов С.И. Стратегия участия органов муниципального самоуправления в регулировании развития жилищно-коммунального хозяйства/ С.А. Баженов. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2012. 158 с.*
3. *Большой юридический словарь* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://juridical.slovaronline.com>
4. *Все о капитальном ремонте* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Реформа ЖКХ. Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/>
5. *Гражданский кодекс РФ* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
6. *Жилищные условия* [Электронный ресурс] // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Режим доступа: <http://sverdl.gks.ru/>
7. *Жилищные условия в России* [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
8. *Жилищный кодекс РФ* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
9. *Зарубежный опыт управления ЖКХ* [Электронный ресурс] // Центр информационной поддержки сферы ЖКХ. Режим доступа: <http://www.gkh-volga.ru>
10. *Защита жилищных прав* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Справедливое ЖКХ. Режим доступа: <http://spravzkh.ru/>

11. *Информационно-справочная база о жилищно-коммунальном хозяйстве Екатеринбурга [Электронный ресурс] // Официальный портал «Город Екатеринбург». Режим доступа: <http://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%BC/%D0%B6%D0%BA%D1%85>*

12. *Информационно-справочная база о жилищно-коммунальном хозяйстве Октябрьского района г. Екатеринбурга [Электронный ресурс] // Официальный сайт Октябрьского района г. Екатеринбурга. Режим доступа: <http://xn--90aodbbvqig6h4a.xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/>*

13. *Информация для потребителей [Электронный ресурс] // Сайт Единого Расчетного Центра. Режим доступа: <http://www.erc.ur.ru/>*

14. *Информация о компании [Электронный ресурс] // Официальный сайт ООО «Управляющая компания Октябрьского района». Режим доступа: <http://domdvor.ru/>*

15. *Информация об отделе инспекционного контроля и ЖКХ [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/>*

16. *Информация об утвержденных тарифных постановлениях [Электронный ресурс] // Официальный сайт Региональной Энергетической Комиссии Свердловской области. Режим доступа: <http://rek.midural.ru/article/show/id/85>*

17. *Кондратьева М.Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством /М.Н. Кондратьева. Ульяновск: УлГТУ, 2009. 160 с.*

18. *Куннунен Х. Управление квартирным акционерным обществом и содержание недвижимости /Куннунен Х.// Недвижимость. 2002. № 3-4.*

19. *Макаров Г.В. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах / Г.В. Макаров // Хозяйство и право. 2011. № 6. С. 31.*



20. *Матвиенко Д.А.* Альтернативная политика тарифообразования как способ их решения [Электронный ресурс] / Д.А. Матвиенко // Сайт Кубанского государственного аграрного университета. Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/2012/09/pdf/05.pdf>

21. *Методы* ресурсосбережения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] // Портал Youhouse. Режим доступа: <http://youhouse.ru/sberejenie/>

22. *О защите* прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля и муниципального контроля. [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_83079/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_83079/)

23. *О компании* [Электронный ресурс] // Официальный сайт ООО «Управляющая компания Шарташская». Режим доступа: <http://shartashskaya.ru/>

24. *Об общественных* инспекторах [Электронный ресурс]: Постановление от 14 декабря 1999 года №32 // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/>

25. *Об основах* общественного контроля в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 212-ФЗ // Информационно-правовое обеспечение Гарант. Режим доступа: <http://base.garant.ru/70700452/>

26. *Об Управлении* жилищным и коммунальным хозяйством Администрацией города Екатеринбурга [Электронный ресурс] // Официальный сайт города Екатеринбург. Режим доступа: <http://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/.out/file/36641.pdf>

27. *Обзор* передового зарубежного опыта развития ЖКХ [Электронный ресурс] // Сайт Московского городского университета

управления Правительства Москвы. Режим доступа:  
<http://mguu.ru/images/publications/mguu-best-practices-utilities.pdf>

28. *Оперативная информация «Жилищные условия РФ»* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru>

29. *Оплата жилищно-коммунальных услуг* [Электронный ресурс] // Портал ЖКХ. Режим доступа: <http://www.zhkh.su/>

30. *Основы управления многоквартирными жилыми домами: учебное пособие*/ Ч.Д. Цыренжапов [и др.]; под ред. Ч.Д. Цыренжапов. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. 84 с.

31. *Официальная информация о ТСЖ «Парковый-1»* [Электронный ресурс] // Официальный сайт товарищества собственников жилья «Парковый-1». Режим доступа: <http://park239.ucoz.ru/>

32. *Права и полномочия жилищной инспекции* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Жилищный Консультант. Режим доступа: <http://dgkh.ru/>

33. *Правовая информация о рынке жилья в Екатеринбурге* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Квадратный метр. Режим доступа: <https://www.metr.tv.ru/>

34. *Развитие ЖКХ* [Электронный ресурс] // Журнал Деловой квартал. Режим доступа: <http://ekb.dk.ru/wiki/razvitie-zhkh>

35. *Реестр управляющих компаний* [Электронный ресурс] // Официальный сайт ГосЖКХ. Режим доступа: <http://gosjkh.ru>

36. *Решение №15/6 Об утверждении Положения Об администрации района города Екатеринбурга* [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/895210104>

37. *Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика.* /Т.К.

Руткаускас. Екатеринбург: изд-во ГОУ ВПО «Рос. гос. проф.-пед. ун-т», 2006. 419 с.

38. *Словарь Академик* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://dic.academic.ru/>

39. *Словарь по управлению персоналом* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://hr-portal.ru/varticle/>

40. *Словарь риелтора* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://prorealtora.ru/slovar-rieltora/>

41. *Статистика муниципальных образований* [Электронный ресурс] // Сайт Федеральной службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/>

42. *Степанова-Быкова А.С. Методика профессионального обучения* / А.С. Степанова-Быкова. Красноярск: ИПК СФУ, 2009. 299 с.

43. *Тарифы на 2015 год* [Электронный ресурс] // Сайт Управляющей компании Октябрьского района. Режим доступа: <http://domdvor.ru/>

44. *Управление тарифами* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Промышленность. Энергетика. ЖКХ. Режим доступа: <http://gkx.ru/>

45. *Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учебное пособие* / В.З. Черняк. 2-е изд., перераб. Москва: КНОРУС, 2010. 392 с.

46. *Элементы жилищно-коммунального хозяйства* [Электронный ресурс] // Официальный сайт энциклопедии Википедия. Режим доступа: <http://wikipedia.org>

47. *Энергосбережение в жилищной и коммунальной сфере: учебник для вузов* / П.Г. Грабовый [и др.]; под общ. ред. Л.Н. Чернышова, Т.К. Руткаускас. 2-е изд., перераб., испр. и доп. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. 515 с.

48. *Энциклопедия «Студопедия»* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://studopedia.ru/>

49. *Эрганова Н.Е.* Методика профессионального обучения: учебное пособие для студ. Высш. Учеб. Заведений / Н.Е. Эрганова. Москва: Издательский центр «Академия», 2007. 160 с.

50. *Эффективное* управление жилым домом: практическое руководство/ В.Н. Субботина [и др.]; под общ. Ред. В.Н. Субботина. Москва: ЭКСМО, 2008. 224 с.

Схема управления товариществом собственников жилья



Схема организации и управление жилищно-строительным кооперативов

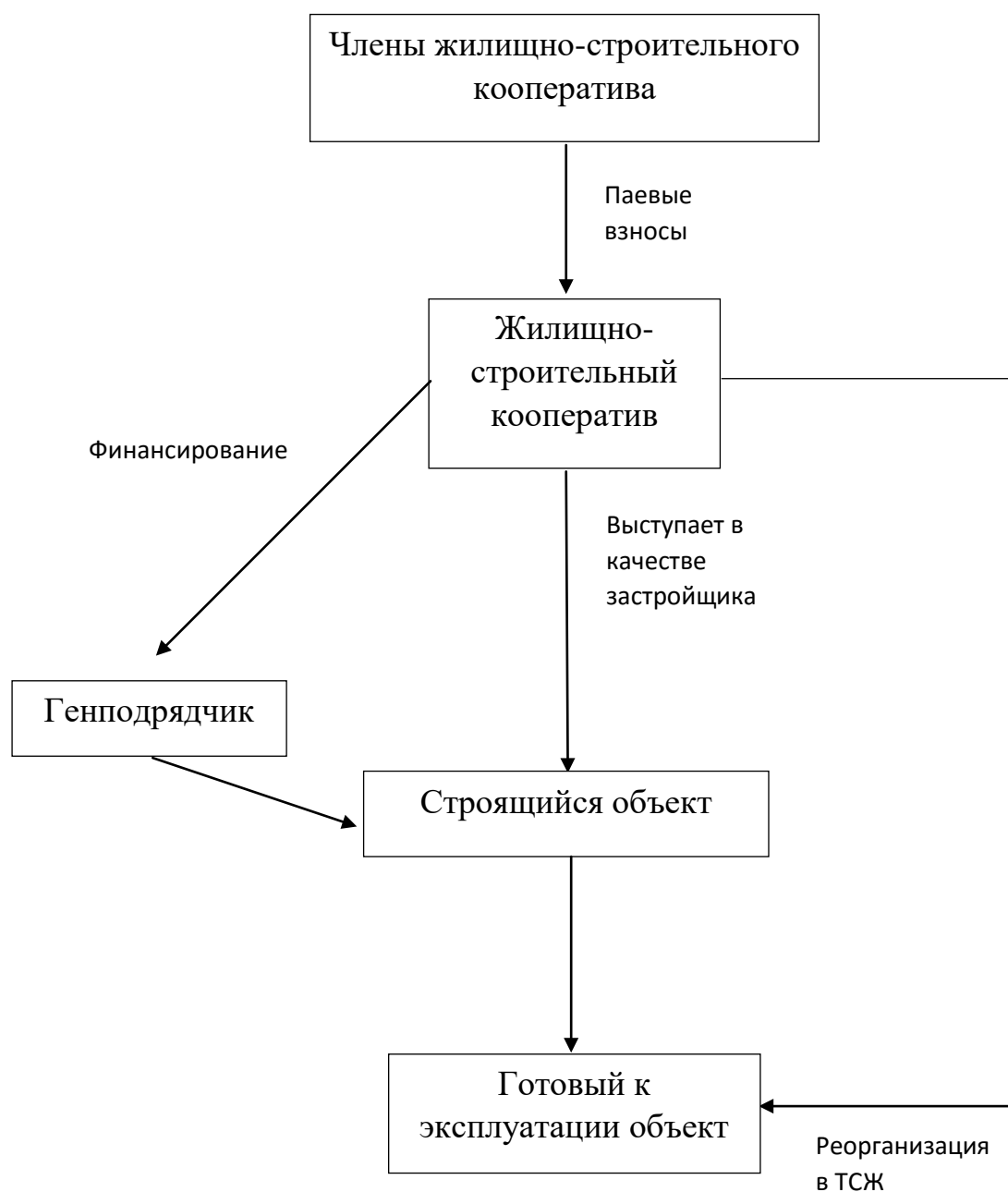


Схема управления многоквартирным домом через управляющую  
компанию



## Перечень ветхого и аварийного жилья

№ п/п	Адрес ветхого или аварийного жилого дома	год постройки	материал стен	% износа	общая площадь дома, кв.м
1	2	3	4	5	6
1	Алая, 1	1932			158,4
2	Атмосферная, 1	1931	каркасно/засыпной	69% на 2006	423,7
3	Артёма, 7	1953	кирпич		529,2
4	Бажова, 219	1963	кирпич	45% на 13.11.1997	881,2
5	Бахчиванджи, 19/2	1951	брус	51% на 15.03.2012	416,9
6	Бахчиванджи, 19/4	1961	дерево	40% на 15.03.2012	314,9
7	Бахчиванджи, 19/5	1952	каркасно/засыпной	62% на 15.07.1998	395,5
8	Бахчиванджи, 19/6	1952	каркасно/засыпной	61% на 15.03.2012	397,4
9	Бахчиванджи, 19/7	1952	каркасно/засыпной	60% на 15.03.2012	393,3
10	Бахчиванджи, 19/8	1928	бревно	60% на 15.03.2012	612,5
11	Белинского, 163б	1953	бревно	75% на 17.02.1995	736,4
12	Бессарабская, 5	1938	бревно	68% на 17.02.2011	488,9
13	Бобруйская, 11	1959	брус	65% на 28.03.2012	421,8
14	Бригадиров, 29	1959	кирпич	47% на 16.02.1998	276,1
15	Вавилова, 2А	1963	бревно	52% на 24.02.2012	151,8
16	Варшавская, 12	1952	кирпич	52% на 27.02.2012	370,2
17	Варшавская, 20	1952	кирпич	66% на 2009	424,0
18	Варшавская, 22	1952	кирпич	67% на 2009	396,3
19	Вечерний, 6	1956	кирпич	60% на 16.05.2013	890,5



Продолжение приложения Г

1	2	3	4	5	6
20	Восточная, 29	1930	кирпич	71% на 14.01.1999	1113
21	Выходной,1	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,9
22	Выходной,2	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,2
23	Выходной,3	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,5
24	Выходной,4	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,2
25	Выходной,5	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,5
26	Выходной,6	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,74
27	Выходной,7	1961	ж/б панели	32% на 2009	57,5
28	Выходной,8	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,4
29	Выходной,9	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,4
30	Выходной,10	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,4
31	Выходной,11	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,5
32	Выходной,12	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,2
33	Выходной,13	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,4
34	Выходной,15	1961	ж/б панели	32% на 2009	58,4
35	Главная,1	1941	брус	56% на 22.02.2012	454,3
36	Главная,2	1932	бревно	66% на 22.02.2012	58,1
37	Главная,4	1932	бревно	59% на 08.04.2010	539,1
38	Главная,5	1942	бревно	54% на 22.02.2012	429,1
39	Главная,6	1932	бревно	56% на 22.02.2012	426,4
40	Главная,9	1932	бревно	67% на 22.02.2012	582,9

Продолжение приложения Г

1	2	3	4	5	6
41	Главная, 11	1932	бревно	67% на 22.02.2012	583,1
42	Главная, 14	1932	бревно	67% на 28.05.1998	388,2
43	Дерновой, 6	1957	бревно	41% на 2007	66,2
44	Дерновой, 12	1957	бревно	41% на 2007	91,2
45	Исток, 2	1985	бревно	50%	129,3
46	Исток, 4а	1900	бревно	59% на 29.03.2012	108,1
47	Исток, 4	1957	бревно	42% на 29.03.2012	142,6
48	Исток, 5	1965	бревно	40% на 26.04.2012	104,4
49	Земледелия, 1	1932	бревно	62% на 22.02.2012	437,5
50	Земледелия, 3	1935	бревно	63% на 22.02.2012	437,5
51	Земледелия, 4	1958	кирпич		48,0
52	Земледелия, 12	1954	брус	35% на 2012	48,0
53	Земледелия, 14	1960	брус	58% на 24.02.2012	403
54	Земледелия, 14а	1956/1957	камен.	38% на 2007	117,0
55	Земледелия, 18	1932	брус	67% на 24.02.2012	403,2
56	Земледелия, 20	1960	брус	63% на 24.02.2012	413,0
57	Земледелия, 22	1962	кирпич	56% на 63.02.2012	438,9
58	Зерновой, 10	1954	бут. кирп.	72% на 2012	437,2
59	Карельская, 44	1950	шлак/ блок	60% на 26.04.2012	159,3
60	Карельская, 57	1953			180,7
61	Карельская, 74	1953			604,1
62	Карельская, 76	1953			403,1
63	ст. Кольцово, 8	1937	брус	55% на 16.03.2012	296,2

Продолжение приложения Г

1	2	3	4	5	6
64	Куйбышева, 115б	1942	дерево		398,3
65	Куйбышева, 149	1930	дерево	54% на 08.06.2010	598,0
66	Куйбышева, 183	1953	дерево	66% на 28.03.2012	433,2
67	Куйбышева, 183б	1959	дерево	66% на 28.03.2012	511,5
68	Лагерная, 10				535,0
69	Лагерная, 8	1952	кирпич	60% на 29.09.1974	451,2
70	Латвийская, 5	1939		68% на 24.02.2011	356,2
71	Латвийская, 11	1948	брус	68% на 17.02.2011	515,7
72	Латвийская, 11а	1946	брус	60% на 24.04.2012	514,4
73	Механизаторов, 11	1960	бревно	66% на 24.04.2012	77,8
74	Молочный, 2	1932	бревно	60% на 27.02.2012	403,2
75	Молочный, 4	1931/ 1932	бревно	56% на 27.02.2012	394,5
76	Молочный, 6	1931/ 1932	бревно	65% на 27.02.2012	394,6
77	Овощная, 1	1931	бревно	70% на 2009	402,3
78	Озёрный, 23	1932	брус		317,4
79	Онежская, 4/4	1958	брус	74% на 03.03.2010	889,6
80	Онежская, 6	1961	брус	72% на 03.03.2010	612,9
81	Онежская, 8	1965	брус	75% на 2012	535,9
82	Опытная, 10	1950	бревно	69% на 2001	52,3
83	Опытная, 14а	1963	кирпич	59% на 16.05.2013	242,4
84	Опытная, 16	1960	кирпич	75% на 2009	62,7
85	Специалистов, 17	1952	брус	30% на 2012	275,9
86	Специалистов, 30	1932	брус		392,1

Продолжение приложения Г

1	2	3	4	5	6
87	Новая, 8	1946	брус	68% на 24.02.2011	511,2
88	Новая, 10	1946	брус	67% на 17.02.2011	515,6
89	Переходный, 5	1984	кирпич		3023,2
90	Переходный, 5/1	1958	брус	56% на 28.03.2012	409,5
91	Переходный, 5/2	1958	брус	62% на 28.03.2012	409,4
92	Переходный, 6	1959	брус	68% на 11.02.1981	409,2
93	Переходный, 9	1984	кирпич		374,2
94	Переходный, 9б	1958	шлако/ блок	50% на 28.03.2012	788,2
95	ст. Путёвка, 1	1930	бревно	66% на 2005	53,6
96	ст. Путёвка, 2	1905	бревно	72% на 2005	311,7
97	Ракетная, 3	1952	шлако/ блок	39% на 16.03.2012	1389,4
98	Реактивная, 2	1927	бревно	67% на 2009	68,1
99	Реактивная, 58	1949	бревно		321,4
100	Саввы Белых, 6	1952	брус	69% на 11.08.2010	522,8
101	Саввы Белых, 28	1959	брус	54% на 05.12.1994	409,8
102	Саввы Белых, 30	1959	кирпич	53% на 12.08.1999	423,5
103	Саввы Белых, 39	1959	шлак/ блок	51% на 05.12.1994	365,4
104	Сибирский тракт 9км, д.5	1960	шлак/ блок	61% на 29.03.2012	207,9
105	Сибирский тракт, д.41	1959	шлак/ блок	48% на 18.02.2000	674,8
106	Спутников, 8	1958	шлак/ блок	49% на 16.03.2012	1411,9
107	Стартовая,3	1952	сб/щит.	60% на 1998	81,8
108	Стартовая,5	1952	сб/щит.	60% на 1998	53

## Окончание приложения Г

1	2	3	4	5	6
109	Стартовая,8	1950	сб/щит.	60% на 1998	55,7
110	Стартовая,9	1952	сб/щит.	59% на 1998	55,7
111	Стартовая,10	1950	сб/щит.	60% на 1998	55
112	Стартовая,11	1952	сб/щит.	54% на 1998	55,1
113	Стартовая,12	1950	сб/щит.	65% на 16.05.2013	95,3
114	Стартовая,14	1950	сб/щит.	59 % на 16.05.2013	80,2
115	Стартовая, 16	1950	сб/щит.	60% на 1998	53,9
116	Стартовая,18	1950	каркасно/засыпной	60% на 1998	53,3
117	Сухой, 3/6	1950	кирпич	74% на 09.02.2012	397,1
118	Тракторная, 10	1957	каркасно/засыпной	65% на 16.05.2013	405,6
119	Тракторная, 18	1901			207,3
120	Утренний, 1	1958	кирпич		883,9
121	Хуторская, 2	1958	шлак/ блок	56% на 16.03.1990	
122	Хуторская, 4	1958	кирпич	56 % на 16.03.1990	414,2
123	Хуторская, 6	1958	кирпич	54 % на 12.07.1999	409,4
124	Хуторская, 8	1958	кирпич	55 % на 12.07.1999	421,3
125	Хуторская, 10	1959	брус	61% на 22.03.2012	405,5
126	Хуторская, 12	1959	брус	58% на 16.02.1995	406,3
127	Хуторская, 14	1960	брус	61% на 22.07.2009	419,4
128	Хуторята, 1А	1934	бревно	50% на 09.07.2004	117,6
	<b>ИТОГО</b>				53750,4

Приложение Д

Результаты о проверках соблюдения управляющими компаниями, ТСЖ санитарного состояния придомовых территорий за сентябрь 2015 года по Октябрьскому району

№ п/п	Мероприятия	Ед. изм	ООО «УК ЖКХ Октябрьског о района»	ЕМУП СУЭРЖ	ООО «УК Шарташ ская»	ООО «УК Пионер»	ООО «УК Ареал»	ООО «УК Ремстрой комплекс»	ТСЖ, ЖК	Итого
1	Количество прове- рок	Ед.	26	-	5	10	2	4	9	69
2	Количество проверенных домов / контейнерных площадок	Ед.	170/106	-	9/5	30/10	12/4	40/10	28/13	349/161
3	Выявлено нарушений по содержанию придомовых территорий / контейнерных площадок	Ед.	1	-	1	-	-	-	3	7
3.1	Принятые меры по результатам проверок		Выписаны предпис.	-	Выпис. предп	-		-	Выпис. предп	Выпол- нено

# Схема взаимодействия товарищества собственников жилья со сторонними организациями

